المركز القومى للترجمة

التحضُّر العشوائـــي



د. جليلة القاضي

ترجمة
منحة البطراوي

1382

هي مناطق سكنية نشأت على تخوم المدن، غالبًا في أراض زراعية غير مسموح البناء عليها بدون تصريح أو تخطيط. متدنية المواصفات العمرانية والإنشائية والمعمارية والبيئية. شوارعها ضيقة لا تسمح بسيولة الحركة، كثافتها البنائية عالية تمنع الإضاءة والتهوية الطبيعية والعزل الصوتي. جيدة كمبان، وخَرِبة كطريقة إنشاء في أغلب الأحيان.. فقيرة كتصميم وكمظهر معماري، وفقيرة كخدمات ومرافق، ولا توازن بين ما هو مكشوف وما هو مبني، ولا مكان لحديقة أو أية مساحة خضراء أو أماكن ترفيهية. مما يجعل تلك المناطق وبحق "تابوتًا للنفس" محبطة للسكان ومحركة لسخطهم وعاملاً أساسيًا يدفعهم للهروب من واقعهم المرير إلى ماضٍ سحيق أو إلى نموذج ميثولوجي مثالي في عالم آخر.

هكذا تُعرِّف جليلة القاضي العشوائيات في مصر، التي أصبحت تؤم 17 مليونًا من البشر باستجابتها لاحتياج جديد: فهي مخصصة للشرائح الوسطى والدنيا ذات الترقي المحاصر أو الانهيار البادئ، وكذلك للنسبة الضئيلة من الفئات الشعبية التي عملت بالخارج وهي من حالفها الحظ في السبعينيات، إلى جانب تلك التي استقرت في عمل يؤمِّن لها راتبًا أعلى من الحد الأدنى الحيوي.

كيف نشأت تلك الظاهرة ومتى؟ وما العوامل التي أدت إلى تطورها؟ وما المشاكل التي ترتبت عليها وكيف تمت مواجهتها؟

هذا ما يحاول هذا الكتاب الرائد الإجابة عنه، فهو أول كتاب باللغة العربية يتناول مسألة التحضر العشوائي بالرصد والتحليل.

جليلة القاضي، مؤلفة هذا العمل، مديرة أبحاث في المعهد الفرنسي للأبحاث من أجل التنمية (IRD) وترأس وحدة بحثية عن العمران في دول العالم النامي. صاحبة كتاب "رشيد: النشأة، الازدهار، الانحسار" الحائز على جائزة منظمة المدن والعواصم الإسلامية لعام 2001، وكتاب بالإنجليزية عن العمارة الجنائزية في القاهرة الصادر، عن دار نشر الجامعة الأمريكية عام 2007.

صورة الغلاف: آلان بوناميي - 1989

دار العين للنشر
Ain for publishing

التحضُّر العشوائي

التحضُّر العشوائي
تأليف / د. جليلة القاضي
الطبعة الأولى 1430 هـ - 2009م
حقوق الطبع محفوظة
المركز القومى للترجمة
شارع الجبلاية بالأوبرا - الجزيرة - القاهرة
ت: 27354524 - 27354526 فاكس: 27354554
E-mail:egyptcouncil@yahoo.com
دار العين للنشر
www.elainpublishing.com
الإدارة : 97 كورنيش النيل - روض الفرج - القاهرة
تليفون: 24580360 2+ فاكس: 24580955 2+
المدير العام: د. فاطمة البودي
رقم الإيداع بدار الكتب المصرية: 20968 / 2009
ISBN: 978 - 977 - 6231 - 64 -1
هذه الترجمة العربية لكتاب : L'urbanisation Spontanée Au Caire - Galila El kadi
fascicule de Recherches n°18 - URBAMA / TOURS / O.R.S.T.O.M (France) 1987

التحضُّر العشوائي

د. جليلة القاضي

ترجمة

منحة البطراوي

دار الكتب والوثائق القومية

بطاقة فهرسة

فهرسة أثناء النشر إعداد إدارة الشئون الفنية

القاضي، جليلة.

التحضُّر العشوائي/ جليلة القاضي.

دار العين للنشر: الإسكندرية، ٢٠٠٩.

ص؛ سم.

تدمك: ١ ٦٤ ٦٢٣١ ٩٧٧ ٩٧٨

١- الأحياء السكنية الفقيرة.

أ- العنوان.

٣٠٧,٣٤٤

رقم الإيداع / ٢٠٩٦٨ / ٢٠٠٨

شكر وتقدير

أتقدم بخالص الشكر لكل من ساهم في إخراج هذا الكتاب في أحسن صورة.
كل الشكر والتقدير للأستاذ «أحمد عبد التواب» الصحفي بجريدة الأهرام لما بذله من جهد مشكور في مراجعة المقدمة، وإبداء الملحوظات القيمة.
جزيل الشكر للدكتور «جابر عصفور» رئيس مركز الترجمة بالمجلس الأعلى للصحافة للدعم المادي الذي قدمه لترجمة الكتاب الفرنسي إلى اللغة العربية.
شكر خاص للسيدة «نهى وفيق» التي قامت بطباعة المخطوطة على الحاسب الآلي.
أما المهندس «عمرو فايز» فله كل المحبة والتقدير على جهده الدؤوب والخلاق في جميع مراحل إعداد هذا الكتاب للطباعة.
خالص الشكر لكل العاملين في مؤسسة دار العين، و على رأسهم الدكتورة «فاطمة البودي» التي تحمست منذ البداية، وتبنت فكرة طباعة هذا الكتاب في زمن لا تجد فيه الكتب العلمية طريقها إلى النشر إلا لمامًا، أطبع على جبينها قبلة امتنان.

د. جليلة القاضي

المحتويات

الباب الثالث

تصدير النسخة العربية

نشر هذا الكتاب لأول مرة باللغة الفرنسية عام 1987 وهو في الأساس أطروحة للدكتوراه تمت مناقشتها عام 1984، وكان يجب عليَّ أن أقوم بترجمته إلى العربية ونشره فور صدوره لأنه يخدم أهداف البحث العلمي من جانب، ويحلل أسباب مشكلة حادة ذات أبعاد عمرانية واجتماعية وثقافية واقتصادية مما يجعله وثيقة هامة تساعد متخذ القرار – إذا افترضنا جدلاً أن عملية اتخاذ القرار تلجأ إلى نتائج البحث العلمي– إلا أنني اصطدمت بعدم اهتمام الناشرين المصريين، وكذلك عزوف قسم الترجمة بالمركز الفرنسي للترجمة عن ترجمته، على الرغم من أهمية الموضوع آنذاك ووجوده على الأجندة العالمية والمحلية على حد سواء. ومن ثم فقد اكتفيت بنشر بعض المقالات باللغتين العربية والإنجليزية، بالإضافة إلى تقديم الأوراق في المؤتمرات. ثم نما إلى علمي أن هذا الكتاب يعتبر من المراجع الهامة والنادرة في موضوعه، حتى لطلبة الدراسات العليا في الولايات المتحدة والمملكة المتحدة، أي لغير الفرانكوفوريين. وبالتالي فقد قررت أن أقوم بترجمته إلى العربية معتمدة على مواردي الخاصة، وعهدت به إلى صديقتي منحة البطراوي التي أتمت ترجمته عام 1993. إلا أنني كنت قد ارتبطت في تلك الفترة بإصدارات أخرى أعطيتها الأولوية. فظلت تلك المخطوطة حبيسة دوسيه أزرق موضوع على رف ظاهر في مكتبتي، وكنت كلما أنظر إليه أشعر بحسرة وتقصير كبيرين في حق نفسي وحق الآخرين – فغيرت مكان الدوسيه الأزرق وأخفيته بوضعه على رف آخر لمكتبة تقع خلف ضلفة مرآة كبيرة حتى لا يذكرني كل يوم بإهمالي – و لم أعد أتذكره سوى عندما يسألني أصدقائي: متى يصدر كتابك عن " التحضُّر العشوائي"؟ لقد تأخرت كثيرًا– وكنت أعدهم بأنني سوف أفعل – إن الموضوع لم يتم دفنه إلى الأبد. إلا أنه توارى لمدة ثماني سنوات. وكنت خجلة من صديقتي منحة البطراوي لأنها بذلت جهدًا كبيرًا في الترجمة وقد طرحت عليَّ السؤال عدة مرات ثم كفت عن الحديث عن هذا الموضوع تمامًا. ومنذ سنتين، حانت لي الفرصة مع وجود بعض التمويل وتنظيم الوقت، فأخرجت المخطوطة من مخبأها وبدأت في إعادة قراءتها وتحقيقها، وساعدتني

السيدة نهى وفيق في كتابتها على الكمبيوتر، والمهندس محمد حسين في إخراج الكتاب الذي سوف يرى النور في طبعته العربية بعد أكثر من عقدين على صدوره باللغة الفرنسية. ونظرًا لأن تحليل نشأة ونمو التحضُّر العشوائي في مدينة القاهرة وأسبابها وميكانزماتها يعتمد على بيانات إحصائية عديدة كان مرجعها آخر تعداد عام للسكان والإسكان لعام 1976، فقد واجهت اختيارًا صعبًا: إما أن أحدّث البيانات التعدادية، وهذا معناه أن أقوم بجمع مادة إحصائية جديدة سوف تأخذ مني وقتًا طويلاً في ظل مشاغلي العديدة ،أو أن أنشر الكتاب كما هو مع إضافة مقدمة طويلة أحدّث فيها البيانات وأيضًا التطورات التي طرأت على تلك المشكلة على الصعيد العالمي والمحلي.

وقد وجهني لهذا الاختيار صديقي المفكر المرموق الأستاذ سيد يسّ، فشكرًا له.

فالتحضُّر العشوائي في دول العالم النامي لا يزال يحتفظ بديناميكيته ويأتي على رأس الأجندات العالمية الخاصة بالمأوى. ونعني بالتحضُّر العشوائي مجموعة من الصياغات الجماعية وأشكالاً من التدخل لتأمين المأوى في الحضر لا تخضع لنظم التخطيط العمراني المتبعة رسميًا ولكنها تتشكل وفق تفكير أو عرف جماعي تسانده خصائص سكانية وثقافية، ويحمل في طياته تلقائية أو عفوية الحلول الذاتية. وقد بدأ الشكل الجديد يقدم نفسه ويفرض نمطه الخاص على أساس أنه أفضل نموذج لتحقيق الإطار الحضري للأعداد الكبيرة من السكان، أي على أنه نظام حضري جديد و" أصيل " وأن من حقه تبعًا لذلك أن يصبح نموذجًا شائعًا في مقابل النظام الآخر الذي يزعم أنه يمثل " حقيقة" عالمية. وفي وسع المرء، في هذا السياق، أن يسجل على نظام "الحقيقة " العالمية هذا إخفاقه في عدة مجالات.

وليس بوسعنا إزاء اتساع الظاهرة التي تمثلها الأشكال الجديدة واستمرارها أن ننظر إلى عمليات التشييد التي تقوم بها على أنها مسألة ثانوية. ذلك لأنها أنشأت مدنًا فضلاً عن أن حياة أعداد كبيرة من السكان قد أصبحت متوقفة على الارتباط بها. وفضلاً عن ذلك، فقد أصبح هؤلاء، من الناحية العملية، حضريين بالفعل، وأصبح نمط الحياة الذين يعيشون وفقًا له معتمدًا على المدينة. ثم إن الغالبية العظمى منهم أصبحت تقيم في هذه المدن، منذ أكثر من خمسين عامًا، وقد تحرر هؤلاء نتيجة لذلك من أصولهم القروية. ولا يعني كل ذلك أن هؤلاء السكان يعيشون أوضاعًا مستقرة، إذ إن استقرار أوضاعهم ما زال يتوقف في الواقع على القرارات التي يتخذها المسئولون المحليون تجاه هذه المدن. ذلك أن تلك التجمعات السكنية الهائلة قد نشأت حول المدن في أراضٍ غير معدة سلفًا للبناء وتأوي

ملايين السكان ولكن بشكل غير لائق وغير صحي، فالمباني مشيدة من مواد صلبة ولكنها فقيرة المظهر ومتدنية المواصفات، كما أن المناطق العشوائية تفتقر إلى البنية الأساسية والمناطق المفتوحة وتتسم بكثافات بنائية وسكانية عالية – أي أن عددًا كبيرًا من المساكن يحتل مساحة صغيرة من الأرض، وعددًا كبيرًا من السكان يحتل شقة صغيرة أو غرفة خانقة – مما يجعل تلك المناطق وبحق "تابوتًا للنفس" محبطة للسكان ومحركة لنقمتهم وغضبهم وعاملاً أساسيًا يدفعهم للهروب من واقعهم إلى ماض سحيق أو إلى نموذج ميثولوجي مثالي في عالم آخر.

وإذ ما زالت تلك المشكلة قائمةً بكل عنفوانها، كما لم تُجد الحلول الجزئية في القضاء عليها أو الحد من تطور المناطق العفوية، وفي ظل غياب كتاب باللغة العربية –ليس في مصر فحسب– بل على مستوى العالم العربي يتناول تلك المشكلة بالتحليل، فإن إصدار هذا الكتاب الذي يختص بحالة مدينة القاهرة سوف يساهم في الحوار الدائر حول مستقبل القاهرة 2050 بشكل خاص ويثري البحث العلمي في العالم العربي بشكل أشمل.

تصـــديـر النسخــة الفرنسيــة

يسعد مركز دراسات وأبحاث تخطيط المدن في العالم العربي أن يضم إلى مجموعة أعماله الكتاب الذي ألفته جليلة القاضي، عضوة المركز، عن التخطيط العشوائي في القاهرة. وهذا الكتاب هو نص رسالتها في دكتوراه هندسة تخطيط المدن وتعمير الأراضي التي نوقشت في عام 1984 في معهد I.U.P. بجامعة باريس 12.

وبالرغم من أن ضواحي القاهرة تمثل حالة فريدة بين العواصم الكبرى في العالم العربي في مجال الإسكان العشوائي، فإن أعمال المركز لا تحتوي حتى الآن إلا عددًا قليلاً من الدراسات عن هذا الموضوع. غير أن الحالة التي تمثلها القاهرة، في هذا المجال، لا تتصل من قريب أو بعيد بالظاهرة المعروفة بـ " مدن الصفيح ".

ومن الواضح أن التواضع العلمي لكاتبة هذا العمل قد لعب دورًا في اختيارها عنوانًا لكتابها أضيق، في الواقع من مضمونه الحقيقي. فالمجال الذي حاولت الدراسة أن تتناوله بالبحث يتسم بطبيعته بالاتساع الكبير، بمعنى أنه يتناول مجال نمو هذه العاصمة العملاقة. وقد تم تحليل عملية نمو هذه العاصمة من خلال دراسة لمناطق الإسكان العشوائي فيها استندت إلى وفرة في المعلومات ونقد للأبحاث ونتائج لعدد من اللقاءات والتحقيقات والبيانات الإحصائية، فضلاً عن المتابعة الدقيقة للتشريعات القانونية، ومقالات الصحف، وتشخيصات السلطات المسئولة والأجهزة الدولية. ورغم تعقد القضايا المتصلة بموضوع البحث، وتعدد أشكال تداخلها في المجالات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، فقد نجحت جليلة القاضي في إظهار التمايزات الدقيقة والآليات الداخلية الخاصة بعمليات تقدير الأرض، وتآكل الأراضي الزراعية في منطقة الدلتا، وعمليات المضاربة التي اتبعت في أنماط التشييد في مناطق الإسكان العشوائي.

ودعمت دراسة الحالة – وهو ما يشكل الجزء الثالث من الكتاب – الأسلوب الذي اتبعته المؤلفة. ولقد أمكننا، بفضل التحقيقات واللقاءات ذات الطابع الاجتماعي – الاقتصادي أن نتابع عن كثب – وبكثير من الدهشة – تطور هذه الأحياء وتطور سكانها.

ومن الطبيعي التنويه بأن المسئولية العلمية لما جاء في هذا الكتاب تتحملها المؤلفة وحدها، إذ إنها اتخذت موقف التأييد لبعض الافتراضات، غير أنها استندت في ذلك إلى جملة من القناعات وإلى كثير من المراجع، ناهيك عن أن الأسلوب الذي اتبعته في عملها كان أسلوبًا توثيقيًا دقيقًا.

أما الشيء الذي لا شك فيه، فهو أن جليلة القاضي أنجزت بهذا الكتاب عملاً من طراز رفيع.

ولدت المؤلفة في القاهرة. وهي تحمل الجنسيتين المصرية والفرنسية، ولديها معرفة واسعة بالعربية والفرنسية والإنجليزية. وقد حصلت على بكالوريوس العمارة من جامعة القاهرة، ثم استكملت دراساتها العلمية بالحصول على شهادة الـ Maitrise في تخطيط المدن وتعمير الأراضي في جامعة باريس 8، تمهيدًا لقيامها بهذا البحث الذي أنجزته تحت إشراف بيير دي ميليو، في معهد I.U.P. في جامعة باريس 12.

ويتميز التاريخ المهني للمؤلفة بالغنى. فقد عملت في الجزائر، ثم في القاهرة حيث تشغل حاليًا وظيفة باحثة في المعهد الفرنسي للأبحاث من أجل التنمية، فضلاً عن قيامها بالتدريس في معهد التخطيط الحضري والإقليمي بالقاهرة.

ويستهل هذا الكتاب، الذي ينشر بالتعاون بين مركز دراسات وأبحاث تخطيط المدن في العالم العربي، والمعهد الفرنسي للأبحاث من أجل التنمية، أسلوبًا في التعاون يبدو لنا واعدًا للغاية.

عن المركز

جاك . أ. مارتن

1986

مقدمة

منذ أن نشر إنجلز دراسته الشهيرة "حالة الطبقة العاملة في إنجلترا ومسألة السكن" وعلى وجه الخصوص مشكلة سكنى الطبقات الفقيرة أو غير القادرة على الحصول على مسكن لائق بشروط السوق، لم يجف المداد بعد عن تناول هذه القضية في صورة آلاف الدراسات والتقارير والمقالات والكتب، من جانب، ومن جانب آخر، البحث عن حلول تحقق المعادلة المستحيلة – في ظل المجتمعات الرأسمالية أو ما شابهها – أي إنتاج مسكن صحي وعصري في متناول تلك الفئات بدون دعم من الدولة أو من أية مؤسسات عامة أو خاصة، محلية أو دولية.

مما لا شك فيه، أن الظروف المعيشية للطبقة العاملة – سواء في إنجلترا أو في مدن العالم أجمع– لا يمكن مقارنتها حاليًا بتلك التي كانت سائدة في بداية الثورة الصناعية أو في نهاية القرن التاسع عشر. فقد أدت الثورات وحركات الإصلاح الاجتماعي والسياسي والتقدم الصناعي والتكنولوجي وتعميم مبادئ المساواة والديمقراطية الاجتماعية والمواطنة..إلخ إلى تحسن كبير في نوعية الحياة وخاصة في الدول المتقدمة والدول الاشتراكية (سابقًا) استفادت منه شرائح اجتماعية واسعة.

كما أن ثقافة التضامن الكونية التي أرستها منظمة الأمم المتحدة – بدءًا من إعلان حقوق الإنسان والمواطنة عام 1948، وتلاه إعلان حقوق المرأة عام 1967، فميثاق حقوق الطفل عام 1989 – قد اختصت أيضًا بالمأوى (مؤتمر فانكوفر بكندا عام 1976) – لتتسع وتشمل البيئة العالمية (ريو دي جانيرو عام 1992) – ولم ينته القرن الماضي حتى عقدت ثاني قمة للمأوى في إسطنبول عام 1996. وأصبحت للمأوى سنة دولية، حيث أعلنت الجمعية العامة للأمم المتحدة قرارًا بأن يكون عام 1987 هو السنة الدولية لإيواء من لا مأوى لهم بهدف:

– تحسين المأوى وأحياء بعض الفقراء والمحتاجين حتى نهاية العام وخاصة في بلدان الدول النامية.

– شرح طرق ووسائل تحسين المأوى وأحياء جميع الفقراء والمحتاجين بحلول عام 2000.

يعتبر مؤتمر فانكوفر عام 1976 نقطة البداية الرسمية لانطلاق المجتمع العالمي نحو الاهتمام بمسائل المأوى والتحضُّر. فقد أتاح هذا المؤتمر، الذي ضم المسئولين السياسيين والمهندسين والباحثين وممثلي المجتمع المدني، إلى زيادة الوعي على الصعيد الدولي والمحلي بمشكلة المأوى، وتبادل الخبرات، وأيضًا تغير التوجه والنظرة إلى تلك المشكلة والبدء في محاولة إيجاد حلول غير تقليدية تعتمد على مبدأ المشاركة والحوار. وقد أدى مؤتمر فانكوفر إلى خلق مركز للتجمعات البشرية تابع لمنظمة الأمم المتحدة ليساعد الدول النامية على تطبيق برامج إنمائية تهدف إلى تحسين ظروف السكن والبيئة للطبقات المعوزة، وذلك بالتعاون مع الحكومات والبلديات ومؤسسات المجتمع المدني التي أصبحت تقوم بدور كبير في هذا المجال.

بعد مرور عشرين عامًا على مؤتمر فانكوفر، عقدت قمة المأوى الثاني Habitat II في إسطنبول عام 1996 لتعلن على العالم أرقامًا تثير الحسرة عن أوضاع سكان الحضر – الذين أصبحوا يمثلون نصف سكان العالم. فقد كان 600 مليون شخص على مستوى العالم، معظمهم من سكان الدول النامية، يعيشون في مساكن غير صحية. كما كشفت الإحصاءات أيضًا عن أن ثلث سكان الحضر يقطنون مساكن غير لائقة، منهم مليون يفتقدون المياه النقية و500 مليون لا يتمتعون بشبكة للصرف الصحي. وقد علق الدكتور Wally N'dow السكرتير العام لمؤتمر Habitat II آنذاك على الوضع قائلاً : " إننا لا نعيش فقط في عالم أصبح نصف سكانه من قاطني المدن، بل إننا نشهد أيضًا ظاهرة تحضر الفقر"، حيث كان الفقر مرتبطًا في الماضي بالريف.

وقد تبنى مؤتمر إسطنبول آنذاك برنامجًا للسكن يدور حول محورين أساسيين: مسكن لائق للجميع، مستوطنات بشرية دائمة. وتضافرت مبادئ التنمية المستدامة والمدينة المستدامة التي طرحت في قمة الأرض في ريو دي جانيوري مع إعلان قمة المأوى II لتصب في أجندة أطلق عليها أجندة 21 تعهدت الدول التي وقعت عليها أثناء مؤتمر إسطنبول بتنفيذها.

ومما لاشك فيه أن هناك جهودًا لا حصر لها اضطلعت بها الحكومات والمنظمات العالمية بمشاركة المحليات ومنظمات المجتمع المدني والمؤسسات المالية المانحة –محلية كانت أو عالمية– من أجل تحسين الأحوال المعيشية لفقراء المدن ولمتابعة تلك الجهود والتشاور وتبادل

الخبرات، عقدت عدة مؤتمرات أخرى – في أعوام 2002 (نيروبي) 2004 (برشلونة) 2006 (فانكوفر) للاحتفال بمرور ثلاثين عامًا على انطلاق مسألة "المأوى" – فما هو الوضع اليوم؟

لقد ازداد عدد الفقراء في المدن، ممن لا مأوى لهم وممن يعيشون في ظروف غير آدمية من 600 مليون عام 1996 إلى مليار عام 2006، أي تقريبًا 20 %من العدد الكلي للسكان وأكثر من ثلث سكان الحضر. وحتى إذا سلمنا أن جزءًا كبيرًا من هؤلاء الفقراء يعيشون في مدن العالم النامي وخاصة أفريقيا السوداء، إلا أن الأوضاع في مدن العالم الصناعية الكبرى أصبحت غير مقبولة على الإطلاق. ففي فرنسا على سبيل المثال، يقدر عدد السكان الذين ليس لهم مسكن ثابت أو لائق بمليون ساكن في الحضر. مما جعل مرشحي الرئاسة لعام 2007 يضعون مشكلة السكن على رأس أولويات برنامجهم الانتخابي.

ما الذي جعل تلك المشكلة تتفاقم بهذا الشكل؟ ولماذا يزداد عدد الفقراء في العالم في الوقت الذي تزداد فيه الثروات بشكل لم يسبق له مثيل؟ وما سر هذا التناقض بين استنفار الحكومات والمنظمات العالمية ومنظمات المجتمع المدني، ومظاهراتها التضامنية وتواجدها الظاهر في العديد من مواقع الفقر في مدن العالم الثالث وبين التفاقم المطرد لأزمة السكن.

إن أزمة السكن هي الوجه الظاهر– العلامة المادية التي تظهر بجلاء في المكان في صورة تجمعات فقيرة، أو مدن صفيح، أو بشر يحتلون الفراغات العامة في المدن الكبرى – للفقر والبطالة والبؤس الذي تفاقم خلال العشرين سنة الماضية نتيجة لتخلي الدول النامية عن دعم السلع الأساسية تحت ضغط الدول المانحة من أجل إعادة هيكلة اقتصادها وجدولة ديونها، وسيطرة التوجه الرأسمالي في الدول المتقدمة في ظل نظام السوق العالمي الجديد. ففي الوقت الذي رفع فيه شعار التنمية المستدامة بمعنى: العمل على التنمية والحفاظ على البيئة بمفهومها الواسع للأجيال القادمة، فرغ هذا المبدأ من مضمونه في الواقع الفعلي لصالح ميكانيزمات إنتاج الفقر واستبعاد جزء كبير من السكان من عمليات التنمية، في ظل استحواذ قلة على الثروات المنتجة، حيث تلعب المضاربات العقارية والاستيلاء على الريع دورًا هامًا في التراكم الرأسمالي وإثراء البعض على حساب البعض الآخر.

وهناك أدلة متعددة في مجالات شتى تشير إلى وجود ردة اجتماعية في المجتمعات الصناعية المتقدمة أسفرت عن التخلي عن الكثير من المكاسب التي تم تحقيقها خلال قرون من النضال، مثل المساواة، حق العمل، وحقوق العاملين، هذا التخلي يتبلور في تدهور البيئة المعيشية

وغياب المسكن اللائق لفئات اجتماعية تتسع يومًا بعد يوم.

ففي فرنسا على سبيل المثال، وإبان فترة حكم اليمين خلال العشر سنوات الماضية، تفاقمت أزمة السكن للشرائح الاجتماعية ذات الموارد المحدودة، بينما افترش المعدمون الشوارع والميادين. وقد أشارت الدراسات أن ثلثي الأسر لا تستطيع أن تحصل على مسكن مناسب بأسعار السوق. كما أن قوائم انتظار المساكن الشعبية المدعومة قد وصل إلى 1.3 مليون طالب لهذه النوعية من المساكن. أما ميزانية الدولة المخصصة للسكن فأصبحت في تناقص مطرد، وفي المقابل فإن الحكومة وبلديات اليمين لا تتردد في دعم شركات الإنماء العقاري بسخاء شديد من خلال تخفيض ثمن أراضي البناء أو إلغاء بعض الضرائب. وعلى الرغم من وجود قانون، تم التصويت عليه في البرلمان عام 2000، يرغم البلديات على بناء 20 % على الأقل مساكن شعبية، فإن معظم بلديات اليمين لم تقم بتطبيق هذا القانون.

إذا كان هذا هو الوضع في دولة صناعية متقدمة مثل فرنسا، فما هو الوضع إذن في الدول النامية؟ في دولة مثل مصر؟ ليس أفضل على الإطلاق إن لم يكن أسوأ.

إن مشكلة السكن في مصر يمكن تلخيصها في جملة بليغة تعبر عن حالة عبثية فريدة في هذا المجال وهي: "سكان بلا مساكن ، ومساكن بلا سكان" . فقد فجر الدكتور/ ميلاد حنا في كتاب "الإسكان والمصيدة" فضيحة إسكانية معتمدًا على تحليل نتائج تعداد السكان والإسكان والمنشآت لعام 1986، التي أشارت إلى أن في حضر المحافظات نحو مليون وحدة سكنية خالية (997526) منها 251625 في القاهرة، 100141 وفي الإسكندرية و121783 في الجيزة. ومثلها في الريف، أي 2 مليون وحدة سكنية خالية في مصر عام 1986، وصل عددها إلى 3 ملايين طبقًا لتعداد عام 1996(*) أي حوالي 20 % من المخزون الإسكاني في مصر، بينما تصل هذه النسبة في أقصى تجلياتها إلى 7 % في الدول الأخرى.

ما الذي يحدث في مثل هذه الحالات؟ في العالم أجمع، سواء الدول المتقدمة أو في الدول النامية، فإن من ليس له مسكن يحتل المساكن الخالية، يتم ذلك بشكل جماعي حتى توضع الحلول لحل الأزمة. إلا أن الجماعات المستبعدة من حق السكن، تلجأ أيضًا إلى وسائل أخرى، كلها خارج إطار القوانين العامة والمنظمة للحضر لتأمين المأوى– من ضمنها إنشاء تجمعات من مواد كالصفيح والكرتون في مناطق جغرافية هامشية أو غير صالحة للبناء – أو إنشاء تجمعات سكنية من مواد صلبة على أراضٍ مملوكة للدولة.

(*) 5 ملايين طبقًا لتعداد 2006.

وقد ألقى مؤتمر مكسيكو الدولي عن السكان، الذي عقد في العاصمة الميكسيكية في أغسطس عام 1984 الضوء على تلك الظاهرة التي تفشت في مدن العالم النامي في حقبة السبعينيات، وهي نمو تجمعات عفوية كاملة على أطراف المدن الكبرى في مناطق زراعية أو جبلية لم يكن من المقرر تعميرها. وهي تتشكل حسب أنماط معقدة تعتمد على التقاسيم المخالفة لقوانين التخطيط في المجال المحيط بالمدن، كما تتميز عن الأحياء الكوخية أو مدن الصفيح في الشكل والمحتوى. فهي مشيدة من مواد البناء الصلبة على هيئة عمارات متعددة الأدوار لا تختلف كثيرًا في هيئتها الخارجية عن أحياء الطبقات الوسطى في مراكز المدن. كما أن نسبة كبيرة من سكانها يأتون من الحضر ويقتنون الأراضي عن طريق الشراء. كذلك لوحظ أن تلك الأحياء تنمو بسرعة مذهلة بمعدلات تفوق نمو المدينة في مجملها، بحيث أصبحت تمثل بحق مدنًا تابعة تتجاور فيها أحياء الطبقات الوسطى والفقيرة. وقد صارت هذه الأحياء طبقًا للعديد من التقديرات والدراسات تمثل نسبة بين 50 % و80 % من جملة الإسكان المنتج في مدن العالم الثالث. وبالتالي فقد فرضت تلك التجمعات الحضرية الجديدة نفسها كشكل من أشكال التخطيط الموجه للغالبية الساحقة من سكان الحضر – في مقابل الصفوة– فضلاً عن كونها تمثل نظامًا أو نسقًا جديدًا "وأصيلاً" في التخطيط في مقابل نسق آخر يدعي الحقيقة العالمية، ولكنه أثبت فشله النسبي في الرد على احتياجات غالبية سكان مدن العالم الثالث.

1- العشوائية خِطة بلا خُطة

هذا وقد تعددت المصطلحات لتوصيف تلك الظاهرة مثل التجمعات غير الرسمية، غير القانونية، العفوية أو التقسيمات التجارية متدنية المواصفات والعشوائية، ومعظمها يفتقد للدقة نظرًا لأنها لا تأخذ في الاعتبار سوى بُعد أحادي للظاهرة لا يُعبر عن مدلول عام وشامل بالنسبة للمضمون.

فانتفاء الصفة القانونية أو الرسمية يرتكز على مرجعية قانونية، أي عدم احترام قوانين التخطيط العمراني والإنشاء المتبعة في سياق تاريخي محدد. يتضمن هذا التوصيف تجريم الظاهرة في مجملها مما لا يتيح فهم الميكانزمات التي تفرزها. كما أنه يكرس فكرة الثنائية بين قطاع إنتاجي رسمي ومقنن وقطاع آخر غير منظم خارج إطار الشرعية. في الوقت الذي

يتفوق هذا القطاع المجرم كميًا على مثيله الذي يفترض فيه احترام قوانين التخطيط العمراني. يطرح، إذن، هذا التناقض تساؤلات جوهرية حول كفاءة التشريعات ودرجة تواؤمها مع التطور الثقافي والوعي السياسي لمجتمعات دول العالم النامي. ومن جانب آخر، فإن فرضية التضاد بين ما هو قانوني وما هو خارج عن القانون تنطوي تحت منطق نظري لا أساس له في الواقع العملي. وهذا يرجع في المقام الأول إلى كون عملية التخطيط المكاني عملية غاية في التعقيد تتبع مراحل متعددة ومتتابعة من شراء الأرض وتسجيلها وتقسيمها وبيعها والبناء عليها وتسويق المباني والوحدات السكنية، وأخيرًا الصيانة الدورية لتلك المباني. ولكل مرحلة في هذا السياق نظمها وتشريعاتها الخاصة المتضمنة في قانون التخطيط العمراني لعام 1981 في مصر، والتي تضع معايير محددة لمساحات قطع الأراضي وعرض الشوارع ونسبة المناطق المفتوحة ومعامل استغلال التقسيمات أي نسبة البناء / لمساحة قطعة الأرض وارتفاعات المباني والمواصفات الإنشائية وطرق التهوية والإضاءة والعزل الضوئي والحراري، بالإضافة إلى شروط التبادل ونقل الملكية وطرق تسجيلها. وفي كل مرحلة، يجب نظريًا تطبيق التشريعات الملزمة بحذافيرها – وهذا تصور نظري بحت. فالابتعاد عن هذه التشريعات هو القاعدة، وعلى سبيل المثال تمنع القوانين المنظمة للحضر البناء على الأراضي الزراعية إلا بشروط محددة، كبناء مسكن لمالك الأرض وفي أضيق الحدود، إلا أن الدولة تعتدي اعتداءات صارخة على الأراضي الزراعية، وقد أنشأت المنطقة الصناعية في شبرا الخيمة على الأراضي الزراعية الخصبة. أما القطاع الخاص فلا يتورع عن خرق قوانين البناء أو الاستيلاء على أراضي الدولة نفسها. أما معظم القرى السياحية التي شيدت على السواحل – الشمالية منها وسواحل البحر الأحمر – فملكيتها غير مسجلة، مما يحرم الدولة – التي قامت بتنفيذ البنية الأساسية لتلك القرى – من مصدر هائل للدخل، أي ضريبة التسجيل والضريبة العقارية. أما قطاع إنتاج الأراضي والمساكن "غير الشرعي" فهو متهم بخرق كل القوانين المنظمة للحضر برمتها – وهذا أيضًا يبتعد عن الحقيقة العملية ويوصم بجهل لطبيعة كل مرحلة من مراحل تدخله. فالخطيئة الأولى لهذا القطاع هي البناء على أراضٍ زراعية – لأن تلك الأراضي نادرة ولا تمثل سوى 4 % من مساحة القطر المصري تتركز فيها معظم الأنشطة والسكان. فعملية التبادل أي بيع وشراء هذه الأراضي وتسجيل ملكيتها يتم بشكل قانوني، وبالنسبة للمراحل التالية، فإن درجات الطيف متعددة، وبالتالي يصبح تعريف أو توصيف ظاهرة التحضُّر – لنقل العفوي – استنادًا على المرجعية القانونية فقط غير دقيق، فإذا كان هذا تقريرًا واقعًا،

فهو لا يفسر الظاهرة ولا يعطي إجابة شافية على سؤال جوهري هو: لماذا تتم مخالفة القوانين جزئيًا وكليًا؟ ولماذا يتم التغاضي من قبل السلطات عن هذا الخروج السافر عن شرعية الدولة؟ وهل يتم التوسع الهائل للمدن الذي شهده النصف الثاني من القرن العشرين بشكل عفوي تام أم أنه أفرز قوانين ونظمًا جديدة يمكنها أن تثري التشريعات الموجودة بالفعل وتحد من نواقص قوانين التخطيط العمراني؟ هذه الفرضية متضمنة في تعريف آخر شائع مختلف تبناه بعض الباحثين الأنجلو ساكسون وهو: التقسيمات التجارية متدنية المواصفات Substandard commercial subdivisions،SCS. وإذ كانت مرجعية هذا التعريف مثل سابقته قانونية أيضًا، نظرًا لأنها تشير إلى المواصفات، إلا أنه لا يتبنى فكرة مخالفة المواصفات ولكن يفترض أنها تؤخذ في الاعتبار - ولكن بشكل متدنٍ - لكي تستوعب التجمعات المنشأة احتياجات الشرائح الاجتماعية ذات الدخل المحدود التي يتوجه إليها القطاع الخاص "غير الرسمي". فالتقسيمات التجارية تلك تزعم أنها تحاكي التقسيمات التي تحترم المواصفات وتعتبر نماذج مصغرة لها، حيث قطع الأراضي صغيرة الأبعاد، كما أن البناء يتم على مجمل قطعة الأرض دون ترك مساحات خالية طبقًا لقانون تقسيم الأراضي، أما عرض الشوارع فهو دون المستوى من حيث الأداء الوظيفي، فلا يسمح بسيولة للمرور أو بتحقيق تهوية مناسبة، كما أن المباني مشيدة بمواد صلبة، أي أن لها هيكلاً خرسانيًا وحوائط من الطوب، كما تحتوي على مناور داخلية للتهوية والإضاءة، إلا أنها لا تتيح تهوية صحية. بالإضافة إلى أن مساحة الوحدات السكنية صغيرة للغاية. أما السمة الأخرى التي يأخذها هذا التعريف في الاعتبار فهي وجود سوق عقاري يتم فيه التعامل على هذه التقسيمات بالبيع والشراء والرهن والتقسيط وإيجار الأماكن يخضع لآليات السوق العقاري العام ولكن من خلال ميكانيزمات مختلفة.

يرتكز إذن هذا التعريف على دراسة الخصائص المورفولوجية أي الفيزيقية للتجمعات السكنية متدنية المواصفات بدون أن يصفها بالخروج عن الشرعية بل يبررها ضمنيًا من وجهة النظر الاقتصادية، ذلك أن المواصفات المتضمنة في قوانين العمران عالية التكلفة، ولا يمكن أن تتواءم مع إمكانيات الغالبية العظمى من الشرائح الاجتماعية غير المتيسرة بدون دعم من الدولة أو من أفراد مؤسسات المجتمع المدني. وقد أدى هذا التعريف والتحليل الذي يرتكز عليه، أي السمات المورفولوجية للتجمعات السكنية، إلى إعادة النظر في المواصفات التخطيطية العامة المتبعة في دول العالم النامي من قبل المنظمات العالمية وطرح منهج جديد

يتبنى النزول بالمواصفات إلى درجة أدنى دون التخلي عن شروط الصحة العامة المتعارف عليها عالميًا.

وعلى الرغم من اقتراب هذا المصطلح S.C.D. من الواقع وتعبيره عن المضمون، فإننا وضعنا مصطلحين آخرين قارنا بينهما ليقع اختيارنا على واحد منهما وهو عنوان هذا الكتاب. المصطلح الأول وهو الأكثر شيوعًا هو "التخطيط العشوائي"، وهو يحمل تناقضًا شديدًا من شأنه إثارة البلبلة. فالتخطيط والعشوائية منهجان مختلفان يلغي كل منهما الآخر. فالتخطيط علم وتقنية وفن. علم له أصوله ونظرياته ومدارسه ومذاهبه يختص بالاختطاط المكاني(*) والتشكيل العمراني وتحديد الوظائف وتوزيعها وتوزيع البشر على مستويات متعددة: من مجمل القطر إلى المجاورة السكنية مرورًا بالمدينة والحي السكني. ويعتبر التخطيط علم الزمان والمكان، بمعنى أن أي تصور عمراني يأخذ في اعتباره المعطيات السابقة والآنية للمكان ويضيف إليها بُعدًا جديدًا يستشرف من خلاله المستقبل، كما أنه يستوعب مجالات متعددة من العلوم الإنسانية: التاريخ، والتاريخ العمراني، الاجتماع، الجغرافيا، الديمجرافيا، الأنثروبولوجيا، الاقتصاد، الهندسة بجميع فروعها، والعلوم البيئية. فهو يرتكز، إذن، على منظومة متكاملة من الدراسات الأولية توجه الاختيارات وتعطي للمخطط شكله النهائي ومضمونه الذي يتم تنفيذه على مراحل متعددة تندرج داخل إستراتيجية بعيدة المدى. أما الجانب التقني فيتمثل في دراسات البنية الأساسية من شبكات الحركة والتغذية بالمياه والكهرباء والصرف الصحي وطرق ووسائل الإنشاء المعماري وخطوط المواصلات وطبيعتها... ومصطلح التخطيط يعتبر حديثًا نسبيًا، وقد تبناه وفسره المهندس الإسباني Idelfenso Cerda واضع النظرية العامة للتخطيط Théorie générale de l'urbanisation عام 1845 وعرفه كالتالي: "هو مجموعة من العمليات التي تؤدي إلى تجميع المباني وتنظيم وظائفها طبقًا لمجموعة من المفاهيم والمبادئ والقوانين تنحو عن قهر الملكات الذهنية والفكرية والأخلاقية لأفراد المجتمع وتطمح إلى المساهمة في نموها وتعظيم نوعية الحياة وسعادة الإنسان". والعلاقة بين تلك العناصر الثلاثة تم إرساؤها منذ عدة قرون في عصر النهضة قبل أن يطرحها Cerda من جديد. فبالنسبة للمعماري والمُنظِّر العظيم للعمارة Leon Batista Alberti فإن المدينة

(*) الاختطاط المكاني مصطلح يعبر عن تقسيم الأرض وتحديد استعمالاتها وتحديد عرض الشوارع وتدرجها وتحديد أماكن المنشآت القائمة.

(المخططة) هي الراحة والجمال، راحة الإنسان مرتبطة من جانب بتحقيق قدر مقبول من نوعية الحياة أي مسكن صحي لائق في محيط عمراني منظم ومتجانس يتوافق مع المحيط البيئي وتتحقق فيه الشروط الجمالية والاجتماعية والاقتصادية لتطور وتحرر الإنسان.

تكمن هنا أولى التناقضات بين التخطيط والعشوائية. سنسوق مثالين أوليين قبل الدخول في المقارنة بين المنهجين.

إذا تأملنا في رؤية القاص عبد الحكيم قاسم في روايته "قدر الغرف المقبضة"، نجده يتساءل حول منطق امرأة فقيرة تحكي له عن "بيتها هذا سوف تكمل بناءه". هنا سيكون السلم وهنا غرفة أخرى وهكذا ... " لم يكن عبد العزيز يستطيع رغم جهد مركز، أن يتصور كيف يمكن أن يكون هنا بيت. كان الأمر بالنسبة إليه أن الغرفتين أقيمتا هنا كيفما اتفق، ثم نصب أمامهما المرحاض والفرن والصنبور. أما أن يكونا جزءًا من خطة أكبر فإن ذلك كان عصيًا على فهمه. لكن المرأة تؤكد له هذا. تنبش الخطوط بقشة في طين الأرض. ترسم الجدران وتربع الغرف ويتشكل البيت في نهاية الأمر .." (ص 72).. "كان عبد العزيز يتساءل هل هنا يكمن الفرق بينه وبين هذه السيدة؟ في امتلاك التصور الواضح الحدود المرسوم بالقشة على طين هذه الأرض؟ إنه تصور قبيح ومبتذل ومتكرر في عشرات البيوت الصغيرة ذات الدور الواحد في هذه الحارة. وهو تصور غير مبتدع بل منقول وسينقل بعد ذلك مئة مرة في تكرار قاتل ممض .." (ص 72). إن هذا الوصف البليغ يُعرّف التخطيط العشوائي أكثر من أي تعريف آخر من وجهة نظرنا. فهو هذا التخطيط المكاني المرسوم بقشة على طين الأرض. وإذ يلبي احتياجًا للإيواء فهو لا يحقق أية راحة لرداءته وقبحه وتكراره ناهينا عن تطور ملكات الإنسان. هذا وتتفق رؤية المعماري المصري عصام صفي الدين مع رؤية عبد الحكيم قاسم، إلا أنه يبدأ بتعريف التخطيط العشوائي على أنها خِطة (بكسر الخاء) للتعبير عن الاختطاط المكاني والحجمي بلا خُطة (بضم الخاء) للتعبير عن عقد الأمر والفكر والتصرف في شيء ما. ويقول عن خصائص الظاهرة من خلال التعرف البصري عليها بصفة عامة: "إنها أماكن جيدة وخربة في آن واحد، جيدة كمبان وخربة كطريقة إنشاء في أغلب الأحيان. وخربة كتصميم معماري وحياتي وخربة كمظهر معماري وخربة كخدمات ومرافق. وبشيء من التفصيل فهي سيئة في وسائل التهوية الطبيعية وفي العزل الحراري وفي العزل الصوتي وسيئة في الإضاءة الطبيعية وفي التوازن بين ما هو مكشوف وما هو مبني ولا مكان لحديقة أو أية مساحة خضراء أو لحيزات ترفيهية".

هذا واقع التجمعات العشوائية. وهي عشوائية بمعنى أنها لا تخضع للفكر التخطيطي الذي شرحناه سابقًا ولكنها تصاغ وفق تفكير أو عرف جماعي تسانده خصائص سكانية وثقافية ويحمل في طياته تلقائية أو عفوية الحلول الذاتية التي شكلت في مجموعها صياغات جماعية وأشكالاً من التدخل. إن الفارق الرئيسي بين التخطيط العمراني و"التخطيط العشوائي" هو الفارق بين الإبداع والخيال الذي لا يؤدي إلى خلق محيط جميل تتحقق فيه راحة الإنسان وانطلاقه الفكري والثقافي من جانب، ومن جانب آخر فقر الفكر وغياب الإبداع والاستجابة لحاجة ملحة تحقق الحد الأدنى من التعايش والتكاثر.

وإذا قارنا منهج التخطيط العمراني وتسلسل مراحله من رصد للمشكلة أو القضية، ثم إجراء أبحاث ميدانية وجمع البيانات وتحليلها وتنظيمها وتحقيقها وتجسيمها في صورة خرائط أو ماكيتات ومن ثم طرح عدة سيناريوهات، وأخيرًا اختيار البديل لتبدأ مرحلة جديدة لها خطواتها التنفيذية، و"التخطيط العشوائي" الذي يبدأ "بنبش في طين الأرض بقشة".. وعودة مرة أخرى لعبد الحكيم قاسم حيث يشرح لنا مرحلة ما بعد خروج التصور المعماري من الخيال وتحقيقه في الواقع: "لقد باعت كل ما ورثته في البلد وجاءت اشترت قطعة أرض وبنت البيت ثم انتهت النقود قبل أن يكتمل. تجري تشتري قطعة خشب أو تجدها . تجري تستجدي صانعًا أو تؤجره. تدور تدق مسمارًا أو ترم حفرة. الجدران عارية من الدهاكة والأرض عارية متربة ومصاريع الأبواب والشبابيك مائلة متداعية ..." (ص 78) العشوائية هي إذن سلوك هذه المرأة، يحركه حاجة ملحة وضرورية ويغذيه تصور بدائي ومبتسر، فقير في معطياته الثقافية وتطلعاته التي تطمح إلى الحد الأدنى في كل شيء . وتبدو هنا هذه العشوائية كوسيلة للبقاء أو كرد فعل للبقاء في مواجهة الإقصاء، و "الخلع" من مدينة الرخاء والوفرة أو المدينة التي تتحقق فيها الشروط الأساسية من نوعية الحياة. إنها سلاح الفقراء للتحايل على واقع مرير والاندماج في المنظومة الحضرية بشروط دنيا لعجز الإمكانيات على جميع المستويات. إلا أن تلك العشوائية ليست حكرًا فقط لا على مجال "التخطيط" ولا على الطبقات الفقيرة – فتجدها في كل مجال ومكان وعلى مستويات متعددة – في مجال اتخاذ القرار على أعلى مستوى في الدولة أو أيضًا في سلوكيات قطاعات واسعة من الاقتصاد، في شركات المقاولات الخاصة – وليس أدل على ذلك، على سبيل المثال لا الحصر انهيار العمارات الفاخرة في القاهرة والإسكندرية الذي ميز فترة التسعينيات نتيجة لعدم مراعاة المواصفات في الإنشاء أو للتعليات غير المدروسة لمبانٍ لم تصمم هياكلها لاحتمال المزيد

من الأدوار. إلا أن العشوائية هنا يحركها منطق وإستراتيجية مختلفان عن عشوائية الفقراء. إنها عشوائية مخططة وواعية هدفها تحقيق أعلى ربحية بأقل تكلفة. لكن النتيجة في الحالتين واحدة – ففى المجال الذي يخصنا هنا أي العمران – عندما يصبح سلوك المرأة التي يتحدث عنها عبد الحكيم قاسم جماعيًا يفرز بيوت أرض الفرنواني في القليوبية "أرض منخفضة عن الشارع تجري فيها شوارع منحدرة، على جانبيها بيوت صغيرة متراصة جديدة من الطوب الأحمر والمسلح لم تدهك بعد بالمونة وأغلبها من دور واحد " .. (ص 77) "تتراكم حجومها الحمراء الواحد جنب الآخر، تتزاحم وتتضام صغيرة، ساخنة السقوف في هذه الشمس، كل بيت أمامه خزان مراحيضه ناضح يغرق حواليه والرائحة البشعة تملأ الجو. وأكوام القمامة في كل ركن. الناس تخرج من هذه البيوت ثم تؤوب إليها. يتأمل عبد العزيز الوجوه. يبحث عن فعل الحيطان الجرداء في العيون والملامح ..." (ص 78). وماذا عن سلوك الآخرين؟ المقاولين... يقول عبد الحكيم قاسم – " أما البيت الذى شيدته والدة صلاح في الدقي في أربعة طوابق – فقد كان مصيره مؤلمًا. إذ اتضح أن المقاول غش مواد البناء. لم يمض وقت طويل حتى تشقق المبنى من أوله إلى آخره. اضطر السكان إلى مغادرته لم يبق مسكونًا إلا شقتان في الدور الأرضي واحدة مؤجرة والأخرى يسكنها صلاح مع والدته..." (ص 116).

إن كل ما سبق، يجعلنا لا نحبذ تبنى مصطلح "التخطيط العشوائي"، حتى لو كان يقصد بالتخطيط في هذه الحالة "الاختطاط المكاني" أي تقسيم الأراضي وبناء المساكن فقط – بدون تحديد أية رؤية عمرانية أو أي تشكيل جمالي – فمفهوم التخطيط – كما شرحناه من قبل – يتخطى هذا التصور البدائي – ولا يمكن أن يطلق عليه – لذا فقد تبنينا مصطلحًا آخر – وهو "التحضّر العشوائي"، التحضّر في مقابل التخطيط – لماذا؟

2- المدن العشوائية والمدن المنظمة

إن التحضُّر عملية تتم بشكل تدريجي – وهي عملية ارتقائية – ارتقاء في نوعية الحياة بشكل عام في شقها المادي والثقافي. ومفهوم التحضُّر أشمل من مفهوم التخطيط – وهو يستوعبه. وفي معناه الإيتومولوجي – فالتحضُّر يرجع إلى الحضارة، والحضارة هي بنت المدينة، أي أنها نشأت وترعرت في المدينة التي تجمعت فيها كل عناصر القوة والثروة والعلم

والفنون والحرف وأخضعت التجمعات الريفية المحيطة التي ظلت على بداوتها أو بدائيتها يتطلع ساكنوها إلى أن يحالفهم الحظ ليخترقوا أسوار هذه المنظومة الجديدة ويعدوا من بين ساكنيها. إلا أن المدينة – لنقل الحاضرة يمكنها أن تكون مُنشأة أو عشوائية كما يشير Lavedan في كتابه L'urbanisme au XIX Siècle ، يرتكز هذا التضاد على أصل النشأة للمدينة أو التجمع الحضري. فالمدن العشوائية هي امتدادات للتجمعات الريفية نمت بالتدريج ثم تحولت إلى مدن. أي أنها في مرحلة التحول تلك ارتقت من البداوة إلى الحضارة– فقد زاد عدد السكان، أصبحت غالبيتهم لا تمتهن مهنة الزراعة، وحدث تمايز طبقي أثر بدوره على هيكل التجمع وأنماط السكن وظهرت طبقة لها احتياجات جديدة وتنوعت الحرف وازدهرت، وحلت مواد مثل الحجر والطوب محل المواد السابقة عليها في البناء، وربما أيضًا تم تحصين المدينة ببناء سور حولها.. إلخ. وإذ ظلت العمارة في هذا التجمع أو تلك المدينة العشوائية بدون معماريين، إلا أنها لا تتسم بفقر الفكر والقبح ورداءة البناء الملحوظة في التجمعات العشوائية الحالية. ومئات من تلك المدن التي ترجع إلى العصور الوسطى موضوعة على قائمة تراث الإنسانية، نتيجة، من جانب، لمقاومتها لعوامل الزمن – لحسن بنائها – وصلابته ومن جانب آخر لندرة التشكيلات العمرانية التي تضمها وجمال المعمار وتنوعه. ويرجع ذلك إلى أن الحرفيين في مجال المعمار في العصور السابقة لعصر النهضة ومعلميهم الذين كانوا يعتبرون في مقام المهندسين، كانوا يأخذون في اعتبارهم معطيات المكان البيئية والعمرانية ويدمجون إبداعاتهم في إطارها. فإذا كان التجمع مشيدًا فوق تل أو جبل متدرج فهو يتزاوج مع تدرجه، بحيث يصبح جزءًا منه كما أن كل منزل يحترم في تصميمه المنزل المجاور حتى إذا اختلفت الأحجام طبقًا لمساحة قطعة الأرض وموقعها، وبالتالي تنشأ منظومة متجانسة لها نفس الارتفاعات وتستعمل نفس مواد البناء المتاحة وإن اختلفت تفاصيل الواجهات مما يضفي عليها تنوعًا جميلاً يتبع إيقاعًا متفقًا عليه ضمنيًا .

أما النمط الثاني من المدن، وهو المدن المنشأة، فقد اتخذ قرار مسبق من قبل مالك أو حاكم أو أية جهة سيادية بإنشاء مدينة طبقًا لخطة مرسومة سلفًا. وقد عرفت الحقبات الأنتيكية وما تلاها في الحضارات القديمة في وادي النيل أو بلاد ما بين النهرين وبلاد فارس والهند والصين هذا النمط، نسوق منه، على سبيل المثال لا الحصر، آخن آتن والمدن العمالية في تل العمارنة وممفيس ذات الحائط الأبيض وبابل وآشور ونينيف في العراق القديم، وبرسيبوليس في بلاد

الفرس، والإسكندرية والقاهرة الفاطمية ... إلخ. ويمكن للمدينة العشوائية أن تتحول إلى مدينة منشأة، ذلك أن إعادة هيكلة المدينة العشوائية يتم من خلال تطبيق خطة مرسومة تعتمد على شق شوارع عريضة في النسيج القديم وخلق ساحات وميادين كما حدث في عصر النهضة وما زال يحدث إلى يومنا هذا. وبالنسبة إلى تحول المدينة المنشأة إلى مدينة عشوائية فلا يتم إلا في حالات استثنائية على إثر الحروب والغزوات والكوارث الطبيعية والأمراض الفتاكة، وكلها عوامل تؤدي إلى تدهور المدينة المنشأة وإحلال مدينة عشوائية محلها أو بالتداخل معها من خلال تكثيف الفراغات العامة وتقسيم المنشآت العامة بتعليتها والخروج عن خطوط التنظيم فتضيق شبكة الحركة، بل ينتج عن ذلك نشأة شوارع مسدودة نهاياتها، ثم تحل شبكة من الطرق المتعرجة محل الشبكة المستقيمة المخططة آنفًا .

تجمع إذن العديد من المدن المنشأة بين منهجي التخطيط والعشوائية اللذين تتابعا وتداخلا زمنيًا ومكانيًا على مر العصور. ومع التطور الحضاري الذي صاحب الثورة الصناعية بدأت العشوائية تتوارى، ليسود المنهج العلمي والتخطيط جميع مناحي الحياة، وهو نموذج الدول الصناعية المتقدمة، حيث تراجع النمو السكاني وأصبح سكان الحضر يمثلون الغالبية العظمى من السكان (بين 80 و 85 %) كما لم تعد هناك فروق تذكر في نوعية الحياة ونمط المعيشة بين الحضر والريف .

والوضع مختلف في دول العالم النامي التي ما زالت تمر بأطوار من التحولات الاجتماعية والسياسية والاقتصادية والثقافية تتسم بتذبذب شديد صعودًا وهبوطًا وتراجعًا وانتكاسًا.... ويعتبر العمران مرآة صادقة لهذه التحولات. فهو يعبر عن مدى أو درجة تقدم أو تأخر مجتمع ما، عن مرحلة انكسار ومرحلة ازدهار، عن شيوع الفوضى واللا "معيارية" على حد قول دوركايم أو عن احترام المعايير والقيم والنظم والقوانين.

وإذ تطرقنا إلى مدينة القاهرة التي تختص بها دراستنا هذه سوف نجد أن العشوائية قد نمت وتطورت وتوحشت خلال الثلاثين عامًا الماضية بحيث أصبحت تطغى على جميع مناحي الحياة وفي تجليها الفيزيقي والمورفولوجي تأخذ أشكالاً متعددة نسوق منها أهمها:

- الـ 81 تجمعًا عشوائيًا التي نشأت ونمت على الأراضي الزراعية المحيطة بالعاصمة. وأهمها المطرية في الشمال وشبرا الخيمة في الشمال وبولاق الدكرور والأهرام وإمبابة في الغرب والتبين والبساتين في الجنوب ومنشأة ناصر على هضبة المقطم.

وقد كانت هذه التجمعات تضم في مجملها طبقًا لتعداد عام 1996، 6 ملايين ساكن (أي 46.5 % من سكان العاصمة) وتحتل مساحة 13.000 هكتار (أي 24 % من المساحة المبنية).

- الـ 161 تجمعًا ريفيًا التابعة لنطاق القاهرة الكبرى والتي أصبحت مدنًا حيث يصل عدد السكان في المتوسط لثلثها إلى 30.000 نسمة ويطلق عليها "القرى المتروبوتينية".
- كل تعليات المباني التي تمت في الأحياء المركزية بالمخالفة لقوانين البناء، وقد قدرت في عام 1991 – هذه المخالفات – في أحياء مثل المهندسين ومدينة نصر والزمالك بـ 1500 مخالفة وفي مدينة القاهرة تم إحصاء 36.000 مخالفة في نفس العام.

هذه المعطيات التي تعبر عن حالة الحضر في العاصمة المصرية تلغي الحدود بين المدينة العشوائية والمدينة المنشأة، كما أن الفوضى التي تعم المدينة المخططة وعمليات إعادة هيكلة المدينة العشوائية نتج عنها نوع من التجانس الحضري. وإذ لا يمكن أن نطابق بين بولاق الدكرور ومدينة المهندسين، فإن الاستيلاء على الفراغات العامة، وانتشار الأنشطة التجارية بين الفراغات التي تفصل بين المباني من شأنه أن يقارب بين السمات العمرانية للمهندسين وجارتها العشوائية.

إن عدم احترام تصاريح البناء الذي أصبح الحديث عنه ممل ومعاد، في كل أحياء العاصمة بدون استثناء جعل هذه المدينة عبارة عن متصل عشوائي يمتد من المركز حتى أطرافها. وبالتالي فإن مفهوم "العشوائية" في مقابل "التخطيط" يصبح ضربًا من الخيال – أو مفهومًا نظريًا لا يطابق الواقع– فلسنا في حالة القاهرة أو المدن المصرية أمام منهجين متناقضين، بل كل منهما يحتوى على سمات الآخر.

3- أصل الظاهرة وتطورها

لقد اقتصر تناولنا لظاهرة التحضُّر العشوائى في الطبعة الفرنسية لهذا الكتاب على التجمعات العمرانية التي نمت على الأراضي الزراعية منذ نهاية الأربعينيات وحتى منتصف الثمانينيات من القرن الماضي. ونظرًا لقيامنا بأبحاث أخرى بعد صدوره، فسوف يصبح في مقدورنا في هذه المقدمة، أن نلقي الضوء، من جانب، على الجذور التاريخية للظاهرة

منذ نهاية القرن التاسع عشر مع تحديد الحيزات المكانية التي احتوتها من قبل أن تتوطن في الأراضي الزراعية، ومن جانب آخر، تحديث بعض المؤشرات الإحصائية الأساسية مع تحليل الأوضاع المستجدة خلال السنوات العشر الأخيرة.

- **الجذور التاريخية للتحضُّر العشوائي:**

كان تنصيب محمد علي واليًا على مصر في يوليو عام 1805 إيذانًا ببدء تطبيق مبادئ التخطيط الحديث على القاهرة والإسكندرية ثم سائر مدن مصر. أدت عمليات إعادة هيكلة القاهرة التاريخية من خلال شق الطرق الواسعة في النسيج القديم، بدءًا من سكة الموسكي في عصر محمد علي (1805–1848). تلاها شوارع القلعة وكلوت بك وعابدين وعبد العزيز في عصر إسماعيل (1863–1879)، ثم تجفيف البرك (الفيل – الرطلي – الأزبكية – الفوالة) وإعادة تخطيط أماكنها، وإنشاء ميدان عابدين وميدان السكة الحديد، وتغطية الخليج المصري وإنشاء شارع بورسعيد محله (1897) إلى شق شارع الأزهر (1923) وشارع فاروق (الجيش) وإدخال تجهيزات البنية الأساسية من كهرباء وماء ومجاري وخطوط حديثة للمواصلات مثل الترام، وإنشاء أحياء جديدة مخططة طبقًا لتطور نظريات التخطيط العالمية في هذا العصر، مع وضع قوانين جديدة لتنظيم العمران والعمارة والإنشاء القائم وتحديد التوسعات المستقبلية، إلى عملية استقطاب للطبقات العليا والوسطى وحتى الشرائح العليا من الطبقات الدنيا التي هاجرت من الأحياء القديمة (الجمالية والدرب الأحمر والخليفة والسيدة زينب وباب الشعرية) إلى الأحياء الحديثة التي أنشئت بين عامي 1805 و1917 أي: شبرا، العباسية، الحلمية الجديدة، وسط البلد (الأزبكية ، الإسماعيلية، التوفيقية)، حلوان والمعادي، الزمالك، والعباسية، ضاحية مصر الجديدة وحدائق القبة، الظاهر والفجالة.

وفي نفس الوقت فقد أدت أعمال الري الكبرى التي أنجزت في نهاية القرن التاسع عشر، مثل تطوير قناطر الدلتا (القناطر الخيرية) عام 1891، وبناء سد أسوان عام 1902، إلى تعميم الري الدائم. وبازدهار زراعة القطن تخطت نسبة النمو الزراعي آنذاك (1.6 %) سنويًا نسبة نمو السكان، وبالتالي فقد وصل متوسط الدخل الزراعي للفرد إلى ثلاثين جنيهًا في العام. وقد أثرت تلك العوامل على الهجرة من الريف إلى المدينة، وبشكل خاص مدينة القاهرة الوجهة الرئيسية للمهاجرين، مما أدى إلى نوع من الاتزان بين النمو الحضري والنمو

الاقتصادي حيث ظلت نسبة سكان القاهرة ثابتة، تدور حول 6 % من سكان القطر المصري بين 1882 ، 1917.

لعبت تلك العوامل دورًا ملموسًا في تحجيم الهجرة من الريف إلى المدينة إلا أنها لم تقف حائلاً دون ظهور بوادر لأزمة إسكان، حيث دفعت الشرائح الدنيا كالمعتاد ثمن تحديث العمران – فقد نزح السكان الذين فقدوا مأواهم نتيجة لشق الشوارع العريضة وتنسيق الميادين وما استتبعه من عمليات الهدم والإحلال إلى المقابر، فقد أظهر تعداد عام 1897 وجود 30.969 ساكنًا في شياخات الجبانات.

يمكننا إذن أن نرجع نشأة الإسكان العشوائي في مصر المعاصرة إلى النصف الأخير من القرن التاسع عشر وقد ارتبطت بالتأكيد بأزمة الإسكان. تلك الأزمة التي سوف تتفاقم، منذ ذلك التاريخ، خاصة في المدن الكبرى، وبشكل مطرد، دون أن تتراجع حدتها إلى يومنا هذا – طبقًا لتضافر عوامل متعددة، داخلية وديموجرافية واجتماعية واقتصادية وسياسية وأيديولوجية وخارجية وحروب وصراعات عالمية وإقليمية. وتناقض وجهة نظرنا تلك – آراء أخرى لأساتذة أجلاء تطرقوا إلى مشكلة الإسكان في مصر وتطورها وتناولوها بالبحث والتحليل، فأرجعوا ظهور بوادرها إلى اندلاع الحرب العالمية الأولى (1914 – 1918) والثانية (1939 – 1943) حيث اتسمت الفترتان بسمات مشتركة مثل تسارع النمو السكاني والهجرة من الريف إلى المدن الكبرى للاستجابة إلى الطلب على العمالة في المصانع التي أنشأها الحلفاء، بالإضافة إلى الأزمات الطارئة التي صاحبت الحربين، من ندرة لمواد البناء الرئيسية في الأسواق وارتفاع أسعارها وارتفاع أجور العمال وتكاليف الحياة الأخرى، مما أدى بدوره إلى توقف نسبي في حركة البناء والتعمير وإلى تناقص مطرد في المساكن وصعود وتزايد الأسعار وإيجارات الأماكن. إلا أنه من الملاحظ في تحليل من تناولوا تاريخ أزمة الإسكان وتطورها، أن تلك الأزمة تعني في المقام الأول بالنسبة إليهم أزمة إسكان الطبقة الوسطى - ولنقل الشرائح العليا والمتوسطة منها – فهم يتحدثون عن تتابع أزمات وانفراجات معتمدين في ذلك على مؤشرات إحصائية، مثل عدد المساكن المنتجة من قبل القطاعين العام والخاص، صعودًا أو هبوطًا – أو مؤشرات أمبريقية، مثل وجود إعلانات عن شقق للإيجار في أحياء المدن – غافلين عن أن الطبقات الدنيا كانت مستبعدة وما زالت، من توجه هذه القطاعات. متناسين أيضًا أن تلك الطبقات التي تم أخذها في الاعتبار في سياسات الإسكان الرسمية بدءًا من عام 1948، واستوعبت احتياجاتها بشكل جزئي – قد

لجأت إلى العديد من الحلول الذاتية للحصول على المأوى ساندها في ذلك قطاع أو لنقل شرائح اجتماعية من صغار الملاك الوكلاء استطاع أن يتكيف للاستجابة لاحتياجاتها- فتبلورت تلك الاحتياجات في أشكال متعددة من الإسكان العشوائي قبل أن تستفحل الظاهرة لتأخذ شكل التحضُّر العشوائي.

كان الشكل الأول - هو النزوح إلى الجبانات كما أشرنا من قبل - وقد اتخذ هذا الشكل نمطين:

* النمط الأول هو سكنى الأحواش.

* النمط الثاني هو الاستيلاء على الأراضي الفضاء داخل الحيز الجغرافي للجبانات وبناء مساكن، وأول تلك التجمعات هو ما يعرف بالخارطة القديمة التي نشأت في شمال الإمام الشافعي في بداية القرن العشرين. وكان الخديوي توفيق قد وهب الأرض لقاطعي الأحجار في جبل المقطم الذين كانوا يقطنون في عشش في هذا الحيز وسمح لهم بالبناء عليها. كما ظهر تجمع التونسي عام 1917، شرق وجنوب ضريح الإمام الشافعي على أرض خلاء استولى عليها الحانوتية وقاموا ببناء مساكن فقيرة أجروها لمن لا مأوى لهم.

وفي نفس الحقبة، نجد نمطًا آخر من الإسكان الفقير، وهو إسكان الأسر في غرف مستقلة في أقسام القاهرة التاريخية، فإحصاء السكان والإسكان لعام 1917، أشار إلى أن 40.5 % من الأسر في أقسام الجمالية والدرب الأحمر والخليفة يقطنون في مسكن مكون من غرفة واحدة. وهذا يعني أن ملاك العمائر التي انتقل ساكنوها من الطبقات الوسطى إلى الأحياء الحديثة في القاهرة قد قاموا بتقسيم الشقق إلى غرف يؤجرونها إلى طبقات أفقر منهم.

لقد لعبت القاهرة التاريخية إذن دور الوعاء الذي استوعب الزيادة السكانية والمهاجرين الريفيين الجدد، أما الشرائح الدنيا التي لم تجد لها مكانًا في المساكن المتدهورة للمدينة التاريخية فاتخذت من المقابر مسكنًا لها. ففي عام 1927، مع تعاظم الهجرة من الريف للمدينة إبان الحرب العالمية الأولى، نتيجة لتراجع النمو الزراعي من جانب ومن جانب آخر نشأت صناعات في القاهرة لخدمة الحلفاء، أشار تعداد، 1927 إلى أنه من بين 100.000 ساكن قاهري، فإن 64.400 ولدوا خارجها. وفي نفس الفترة، أشار نفس التعداد إلى ظهور تجمع عشوائي داخل النطاق الجغرافي للجبانات حول المجموعة الجنائزية للسلطان برقوق في الجبانة الشرقية قوامه 1475 ساكنًا. أما منطقة التونسي، في الإمام الشافعي والتي نشأت في فترة سابقة، فقد سجلت نسبة نمو وصلت إلى 10 % سنويًا بين تعدادي

1917 / 1927. وبتحليل التحولات في النمو العمراني في الفترة من 1927 – 1937 يمكننا استخلاص ما يلي:

في الفترة ما بين الحربين 1927 – 1937، تراجع نمو أقسام القاهرة التاريخية الخليفة، الدرب الأحمر، والجمالية، في صالح أقسام جديدة في الضواحي مثل شبرا والوايلي وروض الفرج. ويمكننا أن نعزو هذا التطور إلى إنشاء مصانع الغزل والنسيج في شبرا الخيمة وبدء ظهور التجمعات العشوائية في الشمال – خاصة في المطرية كما يظهر في خرائط 1956، إلا أن الجبانات كانت ما زالت تلعب دورًا هامًا كوعاء للمستبعدين، فقد سجلت منطقة التونسي في جبانة الإمام – نسبة نمو 5.5 % في مقابل 2.2 % بالنسبة للقاهرة.

في الفترة التعدادية 1937 – 1947، انقلبت هذه المؤشرات. تضاعف عدد سكان القاهرة في غضون عشر سنوات من 1300.000 ساكن ليصل إلى 2.800.000، فقد أدت نهاية الحرب العالمية الثانية إلى إغلاق مصانع تموين الحلفاء مما أدى إلى إلقاء آلاف العمال في البطالة التي أثرت بدورها على أزمة الإسكان لتزيد من تفاقمها وتطور العشوائيات، وتشير نتائج تعداد عام 1947، إلى أن 49 % من سكان القاهرة تقطن في شقة مكونة من غرفة واحدة يحتلها في المتوسط ثلاثة أفراد. نتج عن هذا الوضع نزوح المزيد من سكان الأحياء الفقيرة والمتدهورة في المركز إلى الجبانات، حيث سجلت الشياخات السكنية المتضمنة داخل إطارها الجغرافي نسبًا للنمو تصيب بالدوار(*): 15.8 % في التونسي، 6.5 % في الإمامين والكردي، 4.1 % في البساتين، مقابل 5.8 % في القاهرة. هذا وقد ضمت شياخات الجبانات في تلك الفترة 69.367 ساكن أي ضعف ما كانوا عليه في بداية القرن العشرين. يمكن اعتبار عام 1947 – نقطة فاصلة في تفاقم أزمة الإسكان – ليس في مصر فقط بل في العالم العربي برمته، كما ظهر في المؤتمر الهندسي العربي الثالث الذي عقد في دمشق في نفس العام وكان محوره "ضائقة السكن في البلاد العربية، وكيفية معالجتها [مجلة العمارة عدد 9/1 / 1948].

ويمكننا القول إنه بدءًا من هذا التاريخ، بدأت ظاهرة "التحضُّر العشوائي"، أي ظاهرة

(*) الإمامان، التونسي، والقادرية تتبع كليًا قسم الخليفة، درب غزية وعرب اليسار والبساتين الغربية تتبع جزئيًا قسم الخليفة، باب النصر، قايتباي، برقوق، الكردي، الخواص، البيرقدار تتبع قسم الجمالية، والمجاورين الدرب الأحمر.

تحضر الأراضي الزراعية المحيطة بالقاهرة، تلفت نظر المتخصصين. وقد كان للمهندس سيد كريم (رحمه الله) السبق في رصدها عام 1947، حيث تحدث في مقال له نشر في مجلة العمارة عن ظهور مجتمعات عمرانية شبه حضرية، فقيرة المظهر وتفتقد للبنى الأساسية، على بعض الأراضي الزراعية المحيطة بشارع الهرم بالجيزة. كما لفت النظر إلى ضرورة دراسة هذه الظاهرة والوقوف على أسبابها للحد من تطورها. إلا أن تلك الظاهرة كانت لا تزال بعد في طورها الجنيني، فالأحياء المركزية في القاهرة التاريخية والجزر السكانية التي تكونت داخل الحيز الجغرافي للجبانات المتاخمة لها هي التي لعبت الدور الأساسي في إيواء من لا مأوى له.

4- مراحل تطور الأحياء العشوائية

إن تتبع مراحل رصد الظاهرة وتعريفها وكيفية التعامل معها وطبيعة القرارات السياسية التي اتخذت لمواجهتها ولأي نظم خضعت، ومن كان متخذ القرار خلال نصف القرن الماضي، تتيح لنا أن نقسمها إلى ثلاث مراحل زمنية تبعًا لاختلاف السياق الاجتماعي والعمراني والسياسي لكل مرحلة، وذلك على النحو التالي:

4 ـ 1 ـ المرحلة الزمنية الأولى (1952 – 1976)

يمكننا تقسيمها إلى حقبتين:

الحقبة الأولى تمتد من عام 1952 إلى 61 / 1967، ويمكن أن نطلق على تلك الحقبة: تهيئة الظروف المناسبة لانطلاق تحضر الأراضي الزراعية.

والحقبة الثانية من (1967 – 1976) هي حقبة ترسيخ العشوائية كنسق عمراني سوف تكون له السيادة.

- **ما بين** (1952– 1966)

على الرغم من التدخلات العديدة للدولة إبان تلك الفترة في صالح الطبقات الوسطى والدنيا وذلك:

– بشكل مباشر من خلال إنتاج مساكن شعبية معتمدة في ذلك على البرنامج الذي تم البدء في تنفيذه أوائل الخمسينيات وإبان حكم آخر وزارة وفدية، حيث تم إنشاء مشروعين لمساكن العمال في إمبابة وحلوان، وكذلك مساكن للفئات الوسطى.

– وبشكل غير مباشر من خلال تدعيم نسبة الفائدة للجمعيات التعاونية للإسكان وكذلك سن قوانين بتخفيض الإيجارات أعوام 52، 58، ثم 61 بنسب تتراوح بين 13 % و 15 %. إلا أن مشكلة الإسكان والحضر بشكل عام استفحلت بشكل صاروخي كما سوف تعبر عنه مؤشرات تعداد 1966.

وقد ساهمت عدة عوامل في هذه الأزمة، فغداة ثورة يوليو 1952، طلب الضباط الأحرار من مجموعة من متخصصي التخطيط عائدين لتوهم من بعثات في الخارج لدراسة الدكتوراه بوضع تصور لتخطيط مدينة القاهرة، فوضعوا أول مخطط عام للمدينة عام 1953 تم التصديق عليه عام 1956. وقد تضمن هذا المخطط المقترحات الآتية:

– إنشاء 6 مدن تابعة في الدلتا في برقاش وقها وأبو زعبل وحلوان والتبين والحوامدية. وقد روعي في اختيار مواقع تلك المدن أن ترتكز على قاعدة حضرية وصناعية قائمة: ورش السكك الحديد بـ (أبو زعبل)، الأسمنت في حلوان، مصانع السكر في الحوامدية، الصناعات الغذائية في قها.

ومن الواضح في اختيار مواقع هذه المدن أن مسألة تحضر الأراضي الزراعية لم تكن تؤرق المسئولين أو متخصصي التخطيط. وقد قدر واضعوا المخطط عدد السكان المستهدفين في تلك المدن بـ 1.500.000 حتى عام 2000، حيث كانت توقعاتهم بالنسبة للقاهرة في نهاية الألفية الثانية 4.00.000 نسمة.

– وبالإضافة إلى المدن الجديدة فقد تم اختيار موقعين لتفريغ العاصمة من الأنشطة الملوثة، وهما: ساقية مكي في الجيزة والبساتين جنوب القاهرة .

– وبالنسبة لاتجاهات العمران المستقبلية كان الحفاظ على الأراضي الزراعية هو الذي وجه الاختيارات، فتم التأكيد على المحور الشمالي الشرقي باقتراح إنشاء مدينة نصر ومدينة المقطم وتلافي التوسع غرب النيل (كانت مدينة الأوقاف ومدينة المهندسين قد تم البدء في إنشائهما قبل الثورة).

ولم يكن البُعد الإقليمي غائبًا في هذا المخطط، فقد اقترح، للحد من تطور القاهرة وطغيانها، تهيئة مدن قناة السويس (بورسعيد والإسماعيلية والسويس) لتصبح أقطابًا للنمو

الصناعي فتجذب مزيدًا من السكان. أما القطب الصناعي الثالث فقد وضعه المخططون في جنوب الوادي حول مناجم الحديد.

هذا وقد وضع المخططون إستراتيجية طويلة المدى حددوا فيها مراحل تنفيذ هذا المخطط وآلياته وتكلفته ومصادر تمويله. كما أنهم وضعوا تصورًا مبدئيًا كان يجب أن يتبلور في خطة قومية للتعمير من أجل النهوض بالمدن الثانوية وتحسين البنية الأساسية وتوزيع الأنشطة والخدمات. فقد كانوا يفطنون إلى أنه من غير الممكن حل مشاكل القاهرة بمعزل عن مجمل التراب الوطني.

كان هذا المخطط يحمل توجهات صائبة يأتي على رأسها تحقيق لامركزية الأنشطة الصناعية، والحفاظ على الأراضي الزراعية من التآكل، وخلق تجمعات حضرية جديدة ترتكز على أنوية قائمة، وأخيرًا إعطاء مدن القناة الدور الذي يجب أن تقوم به، وأهم من كل ذلك، الحد من هيمنة القاهرة. وإذا كانت بعض تلك التوجهات كان يمكنها أن تجد صدى لدى السلطة الحاكمة الجديدة، فمبدأ اللامركزية كان سابقًا على عصره. وإذا كان المخطط مثله مثل أي مبدع يحلم بعالم مثالي يصعب تحقيقه في واقع مليء بالتناقضات والصراعات، حتى لو أخذ في اعتباره معطيات المكان والزمان، فهو يُحيّد غالبًا كل ما له طابع سياسي. على عكس متخذ القرار، عندما يجد نفسه أمام عدة سيناريوهات، فهو يختار من بينها ما يحقق مصالح الطبقة التي ينتمي إليها ويتيح له السيطرة على مجريات الأمور وتأمين موقعه في السلطة. وما تحقق من مخطط 1953 يؤكد ذلك. وهنا تجدر الإشارة إلى السياق الذي تم فيه اقتراح المخطط العام ووضعه موضع التنفيذ. عام 1952 خروج مظاهرات في القاهرة تطالب بعودة الجيش للثكنات وإعادة الحياة النيابية. تم قمع تلك المظاهرات بوحشية وإعدام خميس والبقري. عام 1956، كان العدوان الثلاثي على منطقة القناة.

في ظل تلك المعطيات، لم يكن من المتصور أن تقوم السلطة بتوزيع الأنشطة الصناعية الكبرى على 6 مدن تطوق القاهرة وتمثل تهديدًا كبيرًا عند نشوب أية أزمة اجتماعية. وأي فكر عسكري إستراتيجي لا يمكنه أن يصنع شروط محاصرته أو المقامرة على السيطرة الأمنية على مقر السلطة المركزية. تم التخلي إذن عن تنفيذ المدن الجديدة في المواقع المقترحة، واختير بديل آخر لم يكن متضمنًا بشكل كلي في المخطط العام وهو تركيز الصناعات الثقيلة وصناعات النسيج في شبرا الخيمة في الشمال على الأراضي الزراعية وحلوان والتبين في

الجنوب. وبذلك تأكدت هيمنة القاهرة كقطب صناعي أول في القطر المصري – فقد كانت تضم في تلك الفترة 42 % من المنشآت الصناعية، و 27.2 % من العمالة في هذا القطاع.

على صعيد آخر، فإن العدوان الثلاثي على قناة السويس أدى من جانب إلى توجيه الاعتمادات إلى إعادة إعمار المدن المتضررة، ومن جانب آخر اعتبار تلك المدن مدن مواجهة – خط دفاع أول في الصراع العربي الإسرائيلي يحبذ تلافي ضخ الاستثمارات فيها أو تنميتها.

ما تحقق أيضًا من هذا المخطط هو إنشاء مدينة نصر كحي لسكنى الطبقات الوسطى، والبدء في تسوية جبل المقطم، وبالتناقض مع المخطط العام، استكمال مدينة المهندسين على الضفة الغربية للنيل لسكنى الطوائف المهنية المتعددة: الضباط، القضاة، الصحفيين، المحاميين، المهندسين، أعضاء هيئة التدريس.

كان من نتائج هذا المخطط ما يلي:

– تكريس القاهرة كعاصمة سيادية وتركيز الأنشطة الصناعية فيها مما حولها إلى أول مركز جذب للعمالة الريفية امتص 80 % من المهاجرين الجدد على مستوى الجمهورية بين– 1960 – 1966 في فترة وصلت نسبة النمو الديمجرافي إلى أعلى معدلاتها: 4.1 % سنويًا مقابل 2.47 % للقطر المصري، وكانت تلك النسبة 9.4 % في شبرا الخيمة.

– تهيئة الظروف لنشأة التجمعات العشوائية غرب خط سكة حديد الوجه القبلي في الضفة الغربية للنيل، الذي يحد مناطق سكنى الطبقات الوسطى المستحدثة على الأراضي الزراعية في المهندسين والدقي والجيزة وإمبابة .

لقد شهدت الفترة الواقعة بين 1956 /1966 تحولات هائلة سواء على الصعيد السياسي، أو الاقتصادي والاجتماعي أثرت بدورها على النمو الحضري واتجاهاته ومورفولوجيته. فقد وصل عدد سكان القاهرة الكبرى إلى 6.113.000، أي أنهم أصبحوا ثلاث مرات ما كانوا عليه عام 1953 (2.500.000)، متخطين بذلك الـ 4000000 ساكن الذين تم تقديرهم في مخطط عام 1953 لعام 2000. ونظرًا لأن تلك الفترة قد تميزت من جانب بوجود عدة أزمات سياسية واقتصادية واجتماعية أدت إلى هزيمة 1967 – ومن جانب آخر النهوض بمشاريع كبرى إستراتيجية مثل بناء السد العالي وبناء قاعدة صناعية التي استنزفت جزءًا كبيرًا من الموارد أثر بدوره على قطاع البناء وإنتاج مساكن لمحدودي الدخل وتوطين العمالة الصناعية بجانب مناطق عملها وتحسين البنية الأساسية التي بدأت تعاني من ضغوط النمو

الحضري بحيث انفجرت كل مواسير القاهرة عام 1965، مما حدا بالحكومة إلى وضع خطة عاجلة لإصلاح المجاري سميت بخطة المئة يوم – وتم بالفعل تنفيذها بكفاءة عالية.

ثمة عدة مؤشرات تشير إلى تطور الإسكان العشوائي في الفترة من 1960 – 1966.

أولاً: المؤشر الإحصائي

سجلت أقسام محافظة الجيزة التابعة لإقليم القاهرة الكبرى معدل نمو سنوي وصل إلى 5.03 % سنويًا، وهذه الأقسام تقع غالبيتها على الأراضي الزراعية مثل إمبابة وبولاق الدكرور وأوسيم. وقد كانت نسبة النمو السنوية لإمبابة وبولاق الدكرور على التوالي 9.3 % و 10.2 % ، وتتطابق هذه النسبة في الشمال في شبرا الخيمة (10 %). ومن جانب آخر، سجلت الأحياء المركزية للقاهرة التاريخية نسب نمو منخفضة انخفاضًا شديدًا وأحيانًا سالبة تتراوح بين 1 % في الجمالية إلى 2.5 % في الموسكي، و1 % في الأزبكية. كما وصلت نسبة التزاحم في تلك الأحياء إلى أرقام تصيب بالدوار (4319 ساكنًا في الهكتار) في باب الشعرية على سبيل المثال. وأشارت دراسة أجرتها لجنة تخطيط القاهرة الكبرى عام 1966 إلى أن 45.75 % من المساكن في أقسام القاهرة التاريخية متدهورة وغير آمنة. ويفسر هذا التدهور بالدور الذي لعبته الأحياء التاريخية بعد الحرب العالمية الثانية كوعاء للعمالة المهاجرة وفقراء المدينة. ويمكننا القول إن نسب النمو السالبة تعبر عن وصول الأحياء التاريخية إلى درجة عالية من التشبع والكثافة والتدهور، وضرورة النزوح إلى أماكن أخرى، على سبيل المثال المساكن الشعبية التي شيدتها الدولة والتي لم تكن كافية لسد الاحتياجات المتزايدة، أو المناطق العشوائية التي بدأت تتطور على الأراضي الزراعية وتؤكده نسب نمو بولاق الدكرور وإمبابة وشبرا الخيمة وأيضًا الجبانات لأفقر الشرائح، فقد زاد عدد سكان الجزر السكانية والأحواش في الجبانات من 81.069 عام 1947 إلى 105.095 عام 1960 بنسبة زيادة سنوية 2.2 % ، مما يؤكد استمرار نزوح الفقراء من المركز التاريخي إلى المناطق الهامشية.

ثانيًا: المؤشر الإمبريقي

كان ميلاد حنا من الرواد المفكرين الذين تناولوا مشكلة الإسكان. وبالتالي فقد كان ثاني من رصد نشأة وتطور الإسكان العشوائي – بعد الراحل سيد كريم – وبشكل بسيط من

خلال قصة أحد المهاجرين الجدد كالآتي:

" في سن الخامسة عشرة هاجر سعيد من إحدى قرى أسوان ليعمل سفرجيًا في حي جاردن سيتي بالقاهرة آخذًا نفس المسار الذي اتخذه أهل بلدته منذ مطلع هذا القرن، وكان يسكن في الغرف فوق السطوح من نفس العمارة التي يقطنها مخدومه. وعندما تزوج قرر أن يسكن في حي يسمى الخارطة الجديدة قرب مطار إمبابة، وهي منطقة سكنية حديثة التكوين كانت أرضًا زراعية حتى عام 1965 حين قرر صاحب الأرض تقسيمها إلى خرط مسطح كل منها بين 50 إلى 80 م^2. ورغم مضي أكثر من عشر سنوات فإن محافظة القاهرة أو الجيزة أو هيئة التخطيط العمراني لم يعرفوا عن هذه الخارطة شيئًا و لم يوقعوا مكانها على خرطهم" .. ليس في المنطقة شيء من مقومات الحياة التي تعارف عليها أهل المدن، فمصدر المياه النقية الوحيدة هو حنفية المياه الحكومية اليتيمة بعد شريط السكة الحديد، ولذلك فإن أهم واجبات الزوجات اليومية نقل المياه عدة مرات في الصفيحة التي تحمل على الرأس من موقع الحنفية إلى الزير داخل البيت بنفس الطريقة التي تعودنها عندما كن في الصعيد. وطالما أن شبكة المياه غير موجودة فلماذا الحديث إذن عن شبكة الصرف الصحي .. فأمام كل بيت تبَّة عالية، عليك أن تعبرها وأن تدخل عتبة البيت وهذه هي "الترنش" أو خزان التحليل، حيث تتجمع مياه المجاري والتي يجب أن تصرف كل عدة أشهر، ولما كان وصول عربات النزح صعبًا لأن الطرق غير معبدة، لذلك فإن الخزانات تطفح والشوارع أو الحواري خليط من مياه المجاري والطوب ويعبر الأهالي فوق هذا البحر من المياه القذرة، ثم كانت هناك "مسقى" محفورة كالقناة من وقت أن كانت هذه المنطقة أرضًا زراعية، فإذا بالأهالي يستفيدون من هذه المسقى لكي يتخلصوا من بعض مياه المجاري الزائدة، فصار لون المياه فيها أسود كالحبر .. والشيء العجيب الذي أفزعني حقًا هو وجود طلمبات المياه اليدوية حول هذه المسقى المملوءة بمياه المجاري.. ويعمل الرجل بهمة ونشاط ليحرك الطلمبة بيده القوية فتخرج مياه المجاري من باطن الأرض فيدفع بها بملء يديه ليقدمها إلى ابنته العطشى!! ووزارة التربية والتعليم أيضًا غير موجودة.. لا مدرسة ابتدائية أو حتى مدرسة محو أمية أو أي نشاط تعليمي آخر.. وهيئة النقل العام "ملخومة" في مشاكل الأحياء الراقية والنصف راقية.. ولذلك فإن أقرب نقطة مواصلات هي محطة الطلبة على بُعد كيلو مترين من أي نقطة في هذه "الخارطة"، والشوارع غير مرصوفة، وترى آثار تقسيم أحواض منذ أن كانت أرضًا زراعية، ولكن من العبث أن تحاول أي وسيلة للمواصلات المرور في هذه الشوارع، فقد حولتها

حفر الترنشات أو أحواض المجاري إلى هضبات وتلال.. وحتى الشرطة لا تدخل المنطقة إلا عندما يكون هناك طارئ. ما يدعو للدهشة هو أن الجهة الوحيدة التي اعترفت بوجود هذه "القرية الحضرية" هي منطقة كهرباء مدينة القاهرة، "فالنور" هو الشيء الوحيد المبهج في هذا الجزء المجهول من العالم.

هذه القصة تنطبق على آلاف المهاجرين الجدد والقدامى الذين نزحوا من الأحياء المركزية إلى الأطراف، والذين كانوا يمثلون الجمهور المستهدف من قبل المنمين العقاريين الجدد.

- **الحقبة من (1966 – 1976)**

خلال هذه الحقبة بدأت مشكلة تحضر الأراضي الزراعية تؤرق المسئولين. أصبحت من المشاكل التي تطلبت مواجهتها في المخطط العام للقاهرة لعام 1967، والذي تم اعتماده عام 1970 – الذي اقترح إنشاء مدنٍ جديدة حول القاهرة الكبرى على الأراضي الصحراوية.

على مستوى المؤشرات الإحصائية التي تدل على نمو الإسكان العشوائي على الأراضي الزراعية سوف نعطي مؤشرين :

– فقدت الأحياء المركزية لمدينة القاهرة 200.000 ساكن بين عامي 1960 – 1976، وهي تمثل الأقسام المركزية المتدهورة لمحافظة القاهرة – بينما زاد عدد سكان الأطراف، وخاصة الأقسام التي تقع في محافظتي الجيزة والقليوبية، بمليوني ساكن. (2.000.000) مما يعبر عن نزوح من المركز أضيفت إليه الهجرة من الريف أو مدن أخرى في الجمهورية .

– نمت الكتلة العمرانية في تلك الفترة نموًا كبيرًا كانت النسبة الغالبة منه على الأراضي الزراعية: 61 % عام 1968، مقابل 39 % على الأراضي الصحراوية، و59 % عام 1977.

على الرغم من التواجد المادي للأحياء العشوائية – حيث لا يمكن لأي مواطن ثاقب النظر – أو مسئول عن العمران – يتنقل في المدينة ويرصد تغيراتها ألا يلاحظ تطورها السريع – إلا أن تلك الظاهرة لم يتم تناولها من قبل الباحثين بالرصد والتحليل. أما السلطات المحلية فقد اتسم سلوكها بالتجاهل التام لأسباب عديدة يأتي على رأسها، من جانب، محدودية قدرات الدولة على الاستجابة لطلب الفئات ذات الدخول المنخفضة من المساكن، من أسر جديدة تتكون أو من عمالة مهاجرة، ومن جانب آخر، أن تجد هذه الأسر مأوى – فإن ذلك من شأنه تحقيق قدر ما من السلام الاجتماعي.

كان التدخل الوحيد عام 1966 بإصدار القرار الجمهوري رقم (29) الذي اعترف بكل التقاسيم المخالفة. سواء تلك التي نشأت على الأراضي الزراعية أو الصحراوية، كما نص على إدخال البنية الأساسية (المرافق) على حساب الملاك. وإذا بحثنا في السياق الذي أتخذ فيه هذا القرار، ومن كان متخذه يتضح أن المصادمات العديدة التي نشأت بين المواطنين الذين استولوا على أراضي الدولة لإنشاء منطقة على تلال المقطم شرق القاهرة، والسلطات أدت إلى اتخاذ هذا القرار ذي الطابع السياسي من قبل رئيس الجمهورية. وقد أطلق على تلك المنطقة "منشأة ناصر" لهذا السبب. ونجد أنفسنا هنا أمام قرار سياسي فردي لا يخضع لنظم اتخاذ القرار المتعارف عليها ولا ينتمي للتخطيط العمراني من بعيد أو قريب بل يناقضه. فما كان مطلوبًا تحقيقه بالتحديد هو تلافي الاحتقان الاجتماعي في فترة من أحرج الفترات التي مرت بها مصر.

4 - 2 - المرحلة الزمنية الثانية من (1976 – 1993)

نمت خلالها التجمعات العشوائية كالفطر على الأراضي الزراعية الخصبة أساسًا وأيضًا على الأراضي الصحراوية المملوكة للدولة.

وقد زاد عدد سكان المناطق العشوائية التابعة لإقليم القاهرة الكبرى من 1.600.000 عام 1976 (20 % من سكان الإقليم) إلى 6.880.4000 عام 1993 (46.5 % من سكان الأقليم). كما زادت المساحة الكلية التي تحتلها تلك المناطق من 2.921 هكتارًا إلى 8.732 هكتارًا حوالي 24 % من المساحة المبنية (كانت تمثل 16 % عام 1976) ويبين جدول(1) عدد السكان في كل منطقة ومساحتها بالفدان والكثافات السكانية وحالة المرافق والأراضي الفضاء التي عمرت في الفترة اللاحقة.

ويمكننا أن نعزو هذا النمو الهائل خلال تلك الفترة إلى التحولات الآتية:

– انسحاب الدولة بشكل تام من قطاع إنتاج المساكن المدعمة لذوي الدخول المحدودة وبعض شرائح الطبقة الوسطى.

– إعادة هيكلة القطاع الخاص الرأسمالي الذي تحول من الإنتاج السلعي الصغير في الإسكان (عمارات أو فيلات) إلى الإنتاج الرأسمالي الموسع (أحياء متكاملة وعمارات برجية تحتوي على إسكان إداري وخدمات).

- انتقال أشكال الإنتاج السلعي الصغير من المراكز إلى الأطراف. وقد تمت تلك التغيرات داخل واقع اجتماعي واقتصادي وسياسي مر بتحولات جذرية، على رأس تلك التحولات كانت سياسة الانفتاح الاقتصادي التي أدت إلى إثراء فاحش لبعض الشرائح الاجتماعية وارتفاع طفري لدخول شرائح أخرى، مما انعكس على أشكال تدخل القطاع الخاص الذي "انزلق" إلى شرائح دخيلة أعلى من تلك التي كان يتوجه إليها خلال فترة الستينيات. كذلك أدت هجرة العمالة المصرية إلى الدول العربية المصدرة للنفط إلى إعادة توزيع الريع البترولي، وبالتالي إلى إعادة توزيع السكان داخل الحضر نتيجة للتضخم الذي أصاب كل أوجه الإنتاج والاستهلاك. ويمكننا تلخيص آثار تلك التحولات على السوق العقاري وقطاع التشييد والبناء وأشكال النمو الحضري كالتالي: أدى اتباع سياسة الانفتاح الاقتصادي وترقب الاستثمارات العربية والأجنبية إلى ارتفاع مفاجيء وصاروخي لأسعار أراضي البناء داخل الكتلة العمرانية أثر بدوره على أسعار الأراضي في الأطراف. في ظل تلك المعطيات ظهرت في السوق العقاري أنواع جديدة من المتدخلين في الإنتاج العقاري. وبالتحديد في مجال الإنماء العقاري، لم يكن لهم وجود في الستينيات. هذا وقد اختلفت نوعيات المتدخلين وتوجهاتهم وإستراتيجيتهم طبقًا لمجال تدخلهم: المركز أو الأطراف. فظهرت على الأطراف شركات بيع وتقسيم الأراضي، وفي المركز شركات الإنماء العقاري الخاصة. ومن الضروري الإشارة إلى أننا نعني بالمركز - ليس فقط المركز التجاري للمدينة - ولكن أيضًا كل الأحياء العمرانية داخل الكتلة العمرانية - ونعني بالأطراف الأراضي الزراعية خارج الكتلة وخارج الكردون.

المتدخلون

أولاً: المتدخلون في المركز

أ- شركات الإنماء العقاري الخاصة:

المنمي العقاري هو وسيط تجاري يدير عملية إعداد الأرض وبناء المسكن دون أن يتدخل في العملية الإنتاجية. ولكي يظهر هذا المنمي في مجتمع ما، هناك شرطان يجب أن يتحققا :

- وجود تمويل مسبق للبناء في هيئة قرض يسمح للمنمي باستثمار جزء صغير من رأس المال.
- وجود قرض طويل الأجل للمنتفع يسمح بدفع ثمن الوحدة مباشرة لكي لا يجمد

المنمي رأسماله فترة طويلة. ذلك أن المنمي يدير رأسمالاً تجاريًا متحركًا في مرحلة تحوله إلى سلعة خلال عملية معقدة، فلكي تتحقق دورة سريعة لرأس المال ويعود للمنمي رأسماله مضافًا إليه أرباحه، يجب أن يتم بيع الوحدات في أقصر فترة ممكنة.

وقد لعبت مدخرات المصريين العاملين في الخارج - وخاصة العمالة ذات الكفاءة العالية من أساتذة الجامعات والمدرسين والأطباء والكيميائيين والصيادلة - دورًا مزدوجًا أي دور التمويل المسبق للبناء ودور القرض، وذلك أن شركات الإنماء العقاري، سواء كانت تابعة لبنوك استثمارية إسلامية أم غير إسلامية، أو غير تابعة مثل ملاكو اليمار إنترناشيونال وشركة الخليج وشركة التعمير، تطالب بدفع 50 % من ثمن الوحدات قبل الشروع في البناء، وباقي الثمن يسدد على أقساط ربع سنوية خلال عملية البناء لمدة تتراوح بين 24 و 36 شهرًا.

ونظرًا لتوجه هذه الشركات إلى الشرائح العليا - فإن الشرائح الوسطى لم تجد مكانًا في التقسيم الجديد للحيز الحضري - وأصبح عليها أن تتجه للأطراف على الأراضي الزراعية. حيث انتعش سوق عقاري مواز للسوق في المركز يلائم إمكانياتها ويستجيب لاحتياجاتها.

ب - شركات الإنماء العقارى العامة

والمقصود بها مدينة نصر وهليوبوليس والمعادي وشركة مصر للإسكان والتعمير والمساكن الشعبية، وهذه الأخيرة لم تحتفظ سوى باسمها لأنها لم تعد تنتج مساكن شعبية.

تغير توجه تلك الشركات أيضًا منذ بداية السبعينيات، وأصبحت تنتج مساكن للتمليك، متخلية تمامًا عن شرائح الطبقة الوسطى التي لم تستفد من الهجرة، ولا تختلف تلك الشركات عن السابقة إلا في طول مدة تسديد ثمن الوحدة والمقدم المطلوب. وإذا كان المقدم المطلوب من قبل الشركات الخاصة يصل إلى 30000 جنيه في شركات القطاع العام. وتلك المبالغ الباهظة لا يستطيع دفعها سوى المستفيدين من الانفتاح الاقتصادي أو العمالة المهاجرة.

وعلى إثر قرارات الانفتاح الاقتصادي بدأت شركات المقاولات الخاصة الكبرى تظهر من جديد، حتى أصبح عدد الشركات الحديثة في مصر 200 شركة، مقابل 29 شركة قطاع عام، ونتيجة لهجرة العمالة فقد بدأت شركات القطاع العام والخاص تتجه إلى الميكنة الجزئية للعمل في الموقع واستعمال وحدات سابقة الصب. وأخذت تلك الشركات تتعاون مع

الشركات الأجنبية في صورةJoint Venture ، وقد جاءت تلك الأخيرة بمعداتها وفي بعض الأحيان ببعض العمالة.

كان من نتيجة ذلك أن تم الاستغناء عن صغار مقاولي الباطن خاصة المقاولين العموميين. ومن الجدير بالذكر أن المقاولين المتوسطين والصغار لا يستطيعون التدخل في عملية البناء سوى كمقاولي باطن، وذلك لأن رأسمالهم الثابت وحجم أعمالهم لا يسمح لهم بالحصول على القروض الائتمانية اللازمة. وجعل ذلك بعضهم في وضع تابع بالنسبة لشركات المقاولات الكبرى. إلا أنهم يستطيعون التدخل بشكل مستقل في مناطق الإسكان العشوائي في إطار نمط سابق على الرأسمالية.

ثانيًا: المتدخلون في الأطراف

جـ- شركات تقسيم الأراضي

قبل عام 1974 لم يكن هناك سوى 6 شركات لتقسيم الأراضي مسجلة وتعمل بشكل رسمي في القاهرة الكبرى، وحتى عام 1981 قمنا بحصر 32 شركة ليس لها أي ملفات في المحافظات الثلاث التي تكون القاهرة الكبرى، على الرغم من قيامها بالإعلان في الجرائد الرسمية عن التقاسيم التي تقوم بها على الأراضي الزراعية المحيطة بالعاصمة.

وتقاسيم تلك الشركات مخالفة لقانون 52 لسنة 1942 م، وقانون التخطيط العمراني رقم 3 لسنة 1982، كما أنها غير مجهزة بالمرافق الأساسية، ومخالفة أيضًا لقانوني 1971 و1981 الخاصين بالحفاظ على الأراضي الزراعية.

وقد تمركزت تقاسيم تلك الشركات بنسبة 57.6 % في المطرية، تليها الجيزة 17.9 %، ثم القليوبية في شبرا الخيمة 11.7 %، وباقي التقاسيم حول مواقع المدن الجديدة أو على الطرق الموصلة إليها. وتتجه تلك الشركات إلى الفئات الوسطى والدنيا من الطبقة المتوسطة من المهاجرين – خاصة الحرفيين والمدرسين وعمال البناء والمقاولين. وتتراوح مساحات قطع الأراضي التي تسوقها بين 200 متر مربع و350 مترًا مربعًا وتعطي تسهيلات في الدفع، وذلك بتقسيط ثمن الأرض على 24 أو 36 شهرًا مع طلب مقدم يتراوح بين ثلث ونصف ثمن الأرض. وإذ يشتري المقسم الأراض بالفدان ويبيعها بالمتر المربع دون أي استثمار يذكر سوى تسوية الموقع ورسم بعض الخطوط بالطباشير لتحديد القطع والشوارع، فإن نسبة ربحه تصل إلى 300 %، ويعتبر هذا النشاط بالنسبة لكثير من المقسمين وسيلة لتحقيق تراكم

سريع لرأسمال بدون مجهود، أو ترك هذا المجال للاستثمار في مجالات أخرى : استيراد وتصدير، أو بناء شاليهات على الساحل الشمالي.

د – الفلاحون المقسمون

مما لا شك فيه أن الريع الزراعي للأرض والريع الناتج من تقسيمها وبيعها كأراضي بناء، خاصة بالنسبة لصغار الفلاحين الملتزمين بالدورة الزراعية، قد دفع الفلاحين إلى التخلي عن أرضهم. وتحول الفلاحون إلى مقسمين صغار، يقومون بتقسيم القراريط القليلة التي يمتلكونها ويبيعونها في قطع تتراوح مساحاتها بين 60 و100 مترًا مربعًا إلى فلاحين آخرين، ربما أفقر منهم، باعوا أراضيهم ومواشيهم في أعماق الريف ليتكدسوا حول العاصمة ويتحولوا إلى ملاك لعقار مكون من طابق أو أكثر يمضون في المتوسط عشر سنوات في بنائه واستكماله تدريجيًا، يضعون فيه كل مدخراتهم الناتجة من غربتهم وعملهم في الدول النفطية، ويقومون بتأجير وحداته لمهاجرين ريفيين جدد لم يكن عندهم أرض ولا مواشي. إن هذا النسق الجديد من التحضُّر هو النتيجة المنطقية لتقسيم الأدوار بين المتدخلين الأساسيين في عملية الإنتاج العقاري، تقسيم للأدوار تعطى فيه الدولة التصريح الضمني لفئة اجتماعية بأحقية الاستيلاء على الريع مقابل تخفيف وطأة حدة مشكلة الإسكان وبالتالي تحقيق قدر من السلام الاجتماعي، المؤقت بدون شك.

ثالثًا: التدخلات الرسمية

قام السوق العقاري في أطراف المدن بشغل الفراغ الكبير الذي تركته الدولة والقطاع الخاص الرأسمالي في مجال الإنتاج العقاري، واستطاع الاستجابة لاحتياجات فئات اجتماعية واسعة أدمجت مرة أخرى في الحيز الحضري بعد استبعادها من المركز.

وأطلق على هذا القطاع غير الرسمي في دول العالم الثالث "القطاع الشعبي للإنتاج العقاري" – وإذا كانت هذه التسمية تنقصها الدقة العلمية، فمما لاشك فيه أن المتدخلين في عملية الإنتاج العقاري في هذا القطاع بغض النظر عن منطلقات تدخلهم قد استطاعوا أن يتلاءموا مع القدرات الاقتصادية للمنتفعين واستنبطوا أشكالاً جديرة بالاهتمام.

وبالفعل، فإن تحليل الظاهرة على المستوى العالمي والمحلي خلال تلك الفترة قد أدى إلى وضع العديد من الحلول، جاء على رأسها تصميم نموذج أمثل – له صفة العالمية – اعتقدت

الهيئات الدولية، مثل البنك الدولي وهيئة المعونة الأمريكية، إمكانية تطبيقه في أي زمان ومكان.

وهذا النموذج يتمثل في تقسيم أراضٍ لمساحات صغيرة وتجهيزها بالمرافق من قبل الدولة وتصميم نماذج للمساكن تشيد بالتدريج، مثل ما يحدث في المناطق العشوائية، وأيضًا اتباع نظام في بيع الأراضي وإنتاج المسكن من خلال إعطاء قروض طويلة الأجل للملاك الجدد.

وقد تم تطبيق هذا النموذج في حلوان عام 1977 بمعاونة وتمويل المعونة الأمريكية، على إثر انتفاضة يناير من نفس العام. ويتمثل هذا النموذج في نواة بها التجهيزات الصحية الأساسية تمتد أفقيًا في هيئة غرف بحد أقصى 5 غرف، ورأسيًا حتى أربعة أدوار إلا أن تلك التجربة لم تكلل بالنجاح. ولم يتم تقييمها للتعرف على أسباب فشلها. بعد ذلك، نصح خبراء المعونة وزارة الاسكان في هذا الوقت بخلق شركة إنماء عقاري مهمتها تقسيم وبيع أراضٍ في الصحراء – متبعة في ذلك منهج تدخل الشركات الخاصة لتقسيم الأراضي – حتى يوضع حد لتحضر الأراضي الزراعية، ولم يجد هذا الاقتراح أي صدى .

وعلى صعيد آخر أشمل، تم وضع سياسات إستراتيجية للتعمير تبلورت في ثلاثة توجهات رئيسية:

– التوجه الأول: على المدى الطويل، يتمثل في غزو الصحراء من خلال إنشاء المدن الجديدة والتابعة بهدف إعادة توزيع السكان والأنشطة على النطاق القومي، والحفاظ على الأراضي الزراعية. وكان أن تقرر إنشاء عشر مدن جديدة وتابعة على تخوم الوادي والدلتا أعطيت الأولوية لخمس منها، وهي العاشر من رمضان، والسادس من أكتوبر، و 15 مايو، السادات، وبرج العرب.

– التوجه الثاني: على المدى المتوسط، وقد اختص بإنشاء التجمعات العشرة حول القاهرة، وكان المستهدف توفير البديل الملائم على الأراضي غير الزراعية المخططة وبسعر مناسب بحيث يمكن جذب فئات السكان المستهدفة إلى هذه المناطق الصحراوية مع الاستفادة من أشكال المشاركة التمويلية، وكذا بعض آليات الإنتاج العقاري المتلائمة مع القدرات الاقتصادية والتكوين الثقافي لمحدودي الدخل.

– التوجه الثالث: وهو على المدى القريب، فقد تمثل في القرار المتضمن في قانون 135 عام 1981 الذي اعترف بكل التقسيمات المخالفة التي شيدت منذ عام 1966، وذلك بهدف تنمية وتحسين المناطق القائمة.

وتعكس القرارات الثلاثة الرغبة الواضحة في إرساء نوع من الاتزان بين مصالح قطاعات اجتماعية مهيمنة، تمتلك عناصر القوة والسيطرة والحيلولة دون وقوع الخلل الاجتماعي.

كل تلك التوجهات الهامة، التي تتدرج من مجال التخطيط القومي إلى التخطيط المكاني الحضري، تعبر من جانب عن تزايد الوعي بالمشاكل المترتبة على تحضر الأراضي الزراعية، ومن جانب آخر الرغبة الأكيدة في وضع الحلول العلمية. وكما أن هذه التوجهات الجديدة في سياسات التخطيط، والتي وضعت عام 1979 – كانت تطمح أن تعطي ثمارها في بداية الألفية الثانية – حيث بدأت صورة "مصر الساطعة" تداعب خيال المسئولين وتروج لها الصحافة كأنها تحققت بالفعل. وبالتأكيد فإن تلك القرارات، لكي لا تظل حبرًا على ورق، كان يجب أن يتبعها اتخاذ إجراءات تنفيذية وتوضع خطة عمل ويتم البدء في التنفيذ.

هذا ما حدث بالنسبة للمدن الجديدة والتابعة.

أما "التجمعات العشرة"، التي ظهرت في المخطط العام لإقليم القاهرة الكبرى عام 1982، فيمكننا الآن تصنيفها ضمن الفكر الاشتراكي الطوباوي الذي ظهر في نهاية القرن التاسع عشر في أوروبا، وكان من رواده أوين وفورييهFourrier، فقد كان يجب أن يرتكز منهج تسويق التجمعات العشرة على خلق هيكل جديد كالذي اقترحته من قبل المعونة الأمريكية. وهذا الهيكل يحتاج لإعداد كوادر جديدة متخلصة من البيروقراطية الإدارية والإيديولوجية العمرانية السائدة. مثل هذه الخطوات التنفيذية كان من شأنها أن تلغي بالتدريج أو تحل محل تقسيم العمل ، المتفق عليه ضمنيًا بين الإدارات الحكومية والمنمين العقاريين للأراضي الزراعية. فهذا التقسيم يتيح نوعًا من إعادة توزيع الريع العقاري تستفيد منه شرائح اجتماعية متدرجة. فالأرض، كانت وما زالت تلعب دورًا هامًا لإثراء تلك الشرائح. ولا يستطيع أحد أن ينكر اليوم، أنه استطاع أن يحقق قدرًا ما من الفائدة المادية، حتى في أبسط أشكالها، من عمليات المضاربة العقارية التي استشرت في المجتمع المصري بدءًا من عام 1973. إلا أن تلك المضاربات أيضًا ذات وجه آخر، فإذ ساهمت في إثراء البعض فهي أيضًا تساهم في استبعاد آخرين. لذا جاء التوجه الثالث، أي الاعتراف بالتجمعات العشوائية وإمدادها بالمرافق. مما ساهم بدوره في مزيد من الإثراء والاستبعاد نتيجة لارتفاع ثمن الأراضي والإيجارات والمقدمات والخلوات، ونظرًا لأن هذا الاعتراف لم تتبعه عملية إعادة إحياء وإعادة هيكلة كاملة لتلك المناطق، بمعنى خلق فراغات عامة: حدائق وميادين، وإنشاء مبان تعليمية ومراكز ثقافية، فقد أصبحت الجوامع تقوم بهذا الدور الثقافي المفقود في ظل سيادة الإيديولوجية

الدينية السلفية التي انتشرت في المجتمع برمته من خلال العمالة المصرية في الدول الخليجية والتي تمثل شرائحها الوسطى والدنيا جزءًا لا يستهان به من سكان العشوائيات.

وفي عام 1992، وعلى إثر الزلزال الذي ضرب مصر، وتهدم العديد من المباني السكنية وتشرخ البعض الآخر، قامت الحكومة، مضطرة، بإعادة إسكان الأسر المتضررة في تجمع القطامية الذي لم يكن قد استكمل بعد. وتم إسكان أكثر من أسرة في شقة واحدة، تفتقد إلى المقومات الأساسية، من دورات للمياه، ومياه، وصرف صحي في المنطقة، وحتى الشبابيك. وبالتالي فقد قامت الجماعات السلفية، التي تتميز بإمكانيات تنظيمية عالية بسد العجز في تلك المناطق من خلال تنظيم توزيع المياه ونزح القمامة وتوفير خدمات أخرى عديدة.

والمفارقة الجديرة بالذكر، أنه في الوقت الذي تقاعست الدولة عن إنشاء الهياكل المؤسسية اللازمة لتحقيق الفكرة الأساسية "للتجمعات العشرة"، أي تنمية تعمير الصحاري لمحدودي الدخل لمواجهة تحضر الأراضي الزراعية، فإنها أثبتت همة لا مثيل لها في تجهيز سواحل مصر، بدءًا بالساحل الشمالي، بالبنية الأساسية وطرح الأراضي للبيع للقادرين وللنقابات المهنية من أجل إنشاء قرى سياحية موسمية أهدرت فيها مليارات الجنيهات (40 مليار جنيه في هذه الفترة) أطلق على تلك المبادرة في وقتها "قطار التعمير"، هذا "القطار" الذي ساهم في إهدار موارد لا مثيل لها من أجل تحقيق رفاهية القلة ومتعتها، تلك القلة التي لا تستغل تلك الأماكن سوى، على أقصى تقدير لمدة شهر أو شهرين في العام.

أما المدن الجديدة والتابعة التي أنشئت في الصحراء، ففي عام 1993، لم تستطع استقطاب سوى القادرين، فلم يكن لسواهم مكان فيها. فقد ضمت مدن المرحلة الأولى القريبة من العاصمة (العاشر من رمضان، بدر، السادس من أكتوبر، العبور، 15 مايو) 70.000 ساكن، أي 13 % من الـ 520.000 ساكن المستهدفين في المرحلة الأولى التي تنتهي عام 1989. وكان 85 % من هؤلاء يتركزون في مدينة 15 مايو، القريبة من المنطقة الصناعية، وفي حلوان لارتباطها بالمركز بالمترو مما يفسر نجاحها النسبي. وسوف نعود مرة أخرى للمدن الجديدة.

4 - 3 - المرحلة الزمنية الأخيرة من 1993 إلى يومنا هذا

إن اختيارنا لعام 1993 لم يأت جزافًا، نظرًا لأنه يشير إلى بداية إرساء منهج جديد في التعامل مع العشوائيات. فقد أثار السيد الرئيس في أول مايو 1993، ولأول مرة، مشكلة

التجمعات العشوائية في الخطاب الذي ألقاه بمناسبة عيد العمال، حيث أصبحت تلك المشكلة أساسًا مشكلة أمن الدولة. ويعبر هذا الاهتمام تجاه مشكلة – تم تجاهلها حوالي ثلاثين عامًا – في هذا الخطاب الرسمي عن قلق بالغ تجاه الخطر الذي تمثله المناطق العشوائية ضد السلام الاجتماعي. وتلك مفارقة غريبة، ذلك أن قطاع إنتاج المساكن العشوائية، لعب دورًا هامًا طوال السنوات السابقة في توفير مساكن لكل الشرائح المستبعدة من السوق الرسمية لإنتاج المساكن، وكان ذلك من شأنه أن يوفر قدرًا ما من السلام الاجتماعي وقد تم بالفعل توفيره. عدد من الباحثين كانوا قد لفتوا النظر إبان الثمانينيات، لهشاشة هذا السلام الاجتماعي المفترض. فالمناطق العشوائية بدت لهم كقنبلة موقوتة ما ينفك صمام الأمان الذي توفره أن ينحل فتتناثر شظاياها. وبالفعل هذا حدث. فبمرور السنين، أدت عملية الطرد التي مست شرائح اجتماعية واسعة من الأحياء المخططة والمركزية إلى الأحياء الهامشية والعشوائية، في مناطق تفتقد إلى الحد الأدنى من نوعية الحياة، إلى تعاظم الاحتقان الاجتماعي. وبالتالي فقد أصبحت تلك الأحياء مرتعًا للجماعات السلفية حيث فرضت سيطرتها الإيديولوجية والثقافية عليها واستطاعت تجنيد شبان لا مستقبل لهم، في ظل غياب لأجهزة السلطة أو الأحزاب الأخرى أو لمنظمات المجتمع الأهلي المستنيرة، فكانت أحداث إمبابة الشهيرة، حيث دخلت قوات الأمن في صدامات قوية مع الجماعات الإسلامية هزت أمن الوطن، إلا أن تلك الأحداث سبقتها صدامات أخرى يوم 2 أبريل عام 1992 في البساتين، واغتيال المفكر الدكتور/فرج فودة، ثم العمليات الإرهابية ضد السياح الأجانب، مما أدى إلى مزيد من القمع من قبل السلطات ضد التيارات السلفية، وصدر حكم بإعدام 8 من أعضاء الجماعات السلفية في 8 ديسمبر أثار مصادمات جديدة مع الشرطة في إمبابة وإغتيال بعض أفرادها. أدى ذلك إلى تدخل لا سابق له لقوات الأمن قوامها 1.600 من القوات الخاصة، و2200 من الشرطة في عملية قمعية طالت إمبابة، وعين شمس ودار السلام وعزبة الهجانة، وأسفرت عن مئات الإصابات والقبض واستدعاء الآلاف من أعضاء الجماعات الإسلامية النشطة في تلك الأماكن، ومن الجدير بالذكر، أن نشاط الجماعات الإسلامية في المناطق العشوائية ليس بالجديد وأن المصادمات التي جرت عام 1992 كانت نتيجة لتجاهل السلطات للنتائج التي يمكن أن تترتب على نشأة ونمو الإسكان العشوائي، أي غياب بعد النظر والفكر المستقبلى. ففي عام 1977 تم القبض على مغتالي الشيخ الذهبي، وزير الأوقاف السابق، في بولاق الدكرور وعين شمس، وفي عام 1981تم القبض على أحد

المشاركين في اغتيال السادات في المرج. وفي عام 1986 ، اختفى مدبرو العملية الفاشلة لاغتيال الوزير السابق للداخلية ومحاولة اغتيال نقيب الصحفيين في منطقتي بولاق الدكرور والجيزة. حيث قبض عليهم. وفى عامي 88 ،1989، حدثت اشتباكات حادة بين قوات الأمن والجماعات السلفية في شبرا الخيمة، وأخيرًا وليس آخرًا، فإن الاعتداء المسلح على محل للصاغة يمتلكه مواطن مصري مسيحي قد حدث في إمبابة. ونحن لا نسوق هنا سوى بعض نماذج لأحداث متعددة وخطيرة لم تشر الجرائد لبعضها وظلت في طى الكتمان حتى تواتر إيقاعها وتفاقمت آثارها بحيث أصبح التدخل في تلك المناطق - كما قال السيد الرئيس في خطابه عام 1993 - على رأس أولويات الدولة.

- **آليات التدخل والحوار العام**

رصدت الدولة ملبغ 4 مليارات جنيه لتحسين المناطق العشوائية، التي كان عددها آنذاك 404 في كل القطر المصري. وقد أعطيت أولوية للقاهرة وجنوب الوادى في محافظات المنيا وسوهاج وأسيوط وأسوان.

وقد تم الإعلان عن آليات التدخل التي يمكن تلخيصها كالآتي:

- شق طرق واسعة سريعة تحقق سيولة الحركة لتمكين السيطرة الأمنية على تلك الأماكن.
- تنفيذ تجهيزات البنية الأساسية من خلال توفير مياه الشرب الصالحة وبناء شبكة للمجاري.

وقد أثار هذا التدخل الجزئي حوارًا وطنيًا واسعًا تناول محدودية أثر هذه التدخلات، واستغلال التخطيط كأداة لتحقيق هدف السيطرة الأمنية.

ويمكننا أن نسوق بعض القضايا الهامة التي تناولها هذا الحوار.

ففي حين اتفق الجميع على أن مشاكل المناطق العشوائية ترجع إلى تدهور البيئة العمرانية والاجتماعية، فإن ممثلي السلطة تمسكوا بالحلول الأمنية كحل أمثل، واستند وزير الحكم المحلي آنذاك إلى تجربة محافظ باريس في القرن التاسع عشر حينما اضطلع بإعادة هيكلة مدينة باريس، فشق الشوارع الواسعة في النسيج القديم. كان هذا المنهج قد اتبع آنذاك على إثر كميونة باريس(*). فإذا كان إنتشار الجريمة والعنف في تلك المناطق نابعًا من تدهور البيئة،

(*) كميونة باريس هو الاسم الذي يطلق على الحكومة الثورية لإدارة باريس (1789 - 1799) التي تم إنشاؤها بعد استيلاء الثوار على سجن الباستيل 14 يوليو عام 1789.

فإن تحسين البيئة – المادية فقط – يأتي من خلال شق الشوارع المستقيمة. وقد رفض البعض الآخر هذا المنهج، على رأسهم يأتي د. ميلاد حنا من حزب التجمع، ومحمود أباظة من الوفد- اللذان طالبا بألا يقتصر التدخل على الحلول ذات الطابع التخطيطي الذي يخفي التوجه الأمني – وطرحوا حلولاً أكثر فاعلية تتضمن تحسين الظروف الاجتماعية والاقتصادية للسكان من خلال خلق فرص للعمل وخلق مراكز للتدريب المهني للشباب وإشراكهم في عملية إعادة تأهيل مناطقهم لكي تتم تنمية ارتباطهم بالمكان.

إلا أن مثل هذا التفكير المنطقي لا يكون و لم يكن في أي وقت منهج متخذي القرار – الذي يعتمد على التجاهل أولاً – ثم مع تفاقم الحالة – إعطاء بعض المسكنات ذات الأثر المحدود – والتي تكون آثارها الجانبية السيئة – ربما – أقوى من تأثيرها الحميد . فقد حذرت آنذاك مجموعة من الخبراء والمفكرين المتخصصين، من الآثار المترتبة على التدخل أحادي الجانب – مشيرين إلى أن تحسين البنية الساسية سوف يترتب عليه كالعادة وككل مرة زيادة أسعار الأراضي التي سوف تترجم في زيادة أسعار الإيجارات، وبالتالي سوف تصبح المناطق القائمة مناطق طاردة للشرائح الدنيا التي سوف تنتقل إلى مناطق أخرى جديدة ما زالت أسعارها في متناول يديها. وهكذا...

وهذا ما حدث بالفعل – فقد أشارت نتائج تعداد 1996 إلى وجود مخزون إسكاني خالٍ في المناطق العشوائية وصل إلى 17 % من المخزون العام. مما يشير إلى نشأة خلل بين العرض والطلب.

هذا وقد شاركنا في هذا الحوار آنذاك، نسوق هنا أهم النقاط التي أثرناها.

بداية أكدنا أننا لا نعتقد أن حل مشكلة التحضُّر العشوائي في القاهرة الكبرى أو في المدن الأخرى يكمن في تحسين البنية الأساسية وخدمات المناطق العشوائية التي، بعد أن التهمت بشراهة مئات الآلاف من الأفدنة من أجود الأراضي الخصبة في الدلتا والوادي، بدأت تفرز بعنف وشراسة – التطرف والإرهاب – مهددة بذلك الأمن الاجتماعي والقومي – بعد أن قضت من قبل على الأمن الزراعي.

وبعد أن تتبعنا أسباب تطور تلك الظاهرة والتحولات التي حدثت داخل قطاع الإنتاج العقاري، والتي أدت إلى استبعاد شرائح اجتماعية واسعة من المركز إلى الأطراف، لفتنا النظر إلى أسباب التطرف الديني التي مازالت كامنة إلى يومنا هذا، التي حركت أحداث العنف التي شهدتها المناطق العشوائية في بداية التسعينيات. ويأتي على رأس تلك الأسباب تحديد

إقامة قطاعات كبيرة من الطبقة الوسطى في مناطق بعينها، تقع خارج كردون المدينة الرسمية، مشبوهة قانونيًا، متخلفة عمرانيًا ومعماريًا.

هذا المحيط العمراني المتخلف، تتجاور فيه طبقات شديدة التباين، شرائح الطبقة الوسطى المستبعدة من السوق العقاري لمدينة الصفوة، وجزءًا من الطبقة الدنيا، من البوابين وخدم المنازل والباعة الجائلين وصغار الحرفيين والعمالة الموسمية ... وإذ تتواءم هذه الشرائح مع هذا المحيط إلى حد كبير حيث تجد فيه شروطًا أفضل بكثير من تلك التي كانت تعيش في ظلها في أماكن إقامتها السابقة، أي أحياء القاهرة القديمة أو المقابر أو أقاصي الريف أو الحجرات الكائنة تحت السلم أو فوق الأسطح، فإن شرائح الطبقات الوسطى تشعر بتدنٍ قاهر - يزيد من وطأته وجود مدينة الرفاهية والوفرة على مرمى حجر- تستفزهم بعماراتها الفارهة - وشوارعها المرصوفة المنارة ليلاً ونهارًا وواجهاتها المزوقة وفتارينها التي تعج بالعديد من المنتجات - تلك هي المدينة الرسمية - أغلقت في وجههم نهائيًا. ومع تفاقم الأزمة الاقتصادية والبطالة، وانحسار موجات الهجرة إلى الدول النفطية، بالإضافة إلى زيادة تدهور المحيط العمراني ، تعاظم يقينهم بأبدية وضعهم في أدنى السلم الاجتماعي والحيز الحضري - خاصة الشباب الذي فقد كل الأمل في الحراك الاجتماعي من خلال العلم والوظيفة فهجر الاثنين معًا وبدأ في ضرب المجتمع الذي لفظه - هنا بدأ الاعتراف بوجودهم، والتفاوض معهم، سنعطيكم الفتات وتعطوننا الأمان، ولكن هناك معطيات جديدة تجعل هذا الفتات غير كاف، وبالتالي فهي تضع إمكانية تحقيق الأمان موضع شك".

ثم قمنا باستعراض سريع لسياسات وإستراتيجيات الدولة للتنمية العمرانية الشاملة والمجهودات التي اضطلعت بها لحل مشكلة الإسكان بشكل عام لذوي الدخول، واستخلصنا الآتي:

في عام 1985، وفي إطار ما سمي بالخطة القومية للتعمير، تم إنشاء مئات الآلاف من المساكن لذوي الدخول المحدودة في القطر المصري، وفي القاهرة نذكر على سبيل المثال مساكن القطامية والسلام وألماظة والنهضة ومدينة نصر والجيزة ... إلا أن هذا التوجه شابه القصور - في الإدارة والتنفيذ وغياب المنهج وانتفاء العقلانية في اختيار الأوليات.

فقد ظلت تلك التجمعات الصحراوية، أمثال القطامية والدويقة والسلام والنهضة... إلخ التي شيدت بها آلاف المساكن، خالية من السكان نظرًا لافتقادها للبنية الأساسية

والتشطيبات الضرورية نتيجة عدم وجود الاعتمادات اللازمة. في الوقت الذي أعطيت فيه أولوية مطلقة لتجهيزات البنية الأساسية وخدمات قرى الرفاه الموجهة للسياحة الداخلية الموسمية – للصفوة – على طول الساحل الشمالي.

نفس الوضع – أي إهدار إمكانيات قائمة تتمثل في المبالغ التي أنفقت على البنية الأساسية والإسكان والمنشآت العامة والخدمات لا يتم استغلالها استغلالاً كافيًا– كان قائمًا في المدن الجديدة التي أخفقت في جذب السكان .

في ظل تلك الظروف فإن السباق بين النمو العمراني العشوائي والتخطيط العمراني يتم حسمه في صالح الأول، ويتم هدر مزيد من الأراضي الزراعية، بحيث أصبح هناك تخوف أن تنتفي الوظيفة الزراعية تمامًا من الدلتا والوادي عند حلول عام 2030 ،طبقًا لدراسة قامت بها مجموعة من الباحثين بجامعة الأزهر توصلت إلى أن هذا السيناريو قابل للحقيق في حالة ما إذا استمرت معدلات النمو العمراني الريفي والحضري بالإيقاع الذي كانت عليه في بداية التسعينيات. عند هذا الحد تساءلنا: ما العمل؟ واقترحنا الآتي:

بداية سلمنا بأنه لا بديل عن استيطان الصحراء بالحث والجبر. أما الارتقاء بالمناطق العشوائية الذي تسعي الدولة لتحقيقه الآن، ففي اعتقادنا أنه سيمثل مزيدًا من إهدار الموارد تضاف إلى الموارد المهدرة من قبل بدون أن نصل إلى الهدف المنشود أي الحد من التطرف والتهام الأراضي الخصبة. وهنا تجدر الإشارة إلى أن نسبة المساكن الخالية في المناطق العشوائية تصل إلى 17 % في المتوسط من جملة المساكن. ماذا يعني هذا المؤشر؟ يعني ببساطة شديدة أن تلك المناطق أصبحت طاردة للشرائح الاجتماعية المستهدفة في الثمانينيات. جاء ذلك نتيجة لارتفاع أسعار الأراضي، وتكاليف البناء الذي انعكس بدوره على الإيجارات والمقدمات التي يطالب بها الملاك وتمثل المصدر الأساسي لتمويل عملية البناء. كذلك يجب أن لا يفوتنا أن هذا الوضع الجديد مرتبط ارتباطًا وثيقًا بإدخال تجهيزات البنية الأساسية من مياه وصرف صحي وكهرباء إلى تلك المناطق على إثر قرار 1981 الذى قننها إداريًا (في ذلك الوقت). وتساءلنا: ما الذي نتوقعه بعد عمليات الارتقاء التي سوف تضطلع بها الدولة؟ مزيدًا من ارتفاع أسعار الأراضي، مزيدًا من طرد المنتفعين واستمرار نمو الإسكان العشوائي على أراض زراعية غير مجهزة ذات قيمة ضعيفة سوف تعتمد على الخدمات المستحدثة في المناطق القديمة. فالمناطق العشوائية مناطق طفيلية تعتمد في بداية نشأتها على مناطق قائمة متكاملة، وهذا ما يفسر أساسًا نشأتها على الأراضي الزراعية المتاخمة للعمران – إذا استثنينا

منشية ناصر وعزبة الهجانة. ثم لفتنا النظر إلى أنه في الوقت الذي سوف تستثمر فيه ثلاثة مليارات من الجنيهات أو ما يزيد في الارتقاء بالمناطق العشوائية، يظل أكثر من مليارين من الجنيهات مجمدة في البنية الأساسية للمدن الجديدة، وعشرات أخرى في المساكن الخالية في الحضر والتجمعات الصحراوية، ماذا سنفعل بها ؟ مما أدى بنا إلى طرح التساؤلات الآتية: هل تم اتخاذ قرار لتحويل المدن الجديدة إلى مدن متحفية تشهد على عصر التعمير؟!! لماذا لا نفكر في نقل سكان المناطق العشوائية بالتدريج طبقًا لبرنامج زمني محدد ليستوطنوا مدن الصحراء؟ أم أنها لم تشيد من أجلهم؟ إذا لم تكن تلك المدن قد شيدت للطبقات الوسطى فلمن شيدت إذن؟ بعد ذلك قدمنا بعض الاقتراحات وناقشناها. أشرنا إلى زلزال الدقيقة الواحدة الذي مثل فرصة لإزالة بعض المساكن الآيلة للسقوط، وتفريغ الأحياء القديمة من جزء من سكانها. وتساءلنا: ألا يدفعنا الزلزال الاجتماعي الأشد أثرًا وتدميرًا، والذي توجد بؤرته في المناطق العشوائية إلى نقل سكان تلك المناطق إلى مجتمعات جديدة رسمية ومقننة يشعرون فيها بآدميتهم ومساواتهم بأقرانهم من سكان الأحياء الأخرى، وبذلك نسترد الأراضي الزراعية المستولى عليها ونعيد إليها خضرتها، حيث إن الطمي المتراكم عليها آلاف السنين ربما يسمح بأن نستعيد وظيفتها الزراعية المسلوبة.

سوف يقال إن هذه المساكن تمثل ثروة عقارية، ولكنها ثروة آيلة للسقوط، لا قيمة معمارية أو تاريخية لها حتى نقوم بالارتقاء بها وصيانتها، فحالتها تستدعي الإزالة بعد أن تزايد ضعفها على إثر الزلزال طبقًا لآراء المتخصصين، ولنتذكر أن ما يسمى بالثروة العقارية تتم إزالته وإحلاله كل يوم في القاهرة والمدن الآخرى، على سبيل المثال تمت إزالة 80 % من فيلات وعمارات مدينة المهندسين منخفضة الكثافة في غضون خمسة عشر عامًا، على الرغم من جودة بنائها وحسن تنسيقها، وتم إحلال عمارات برجية ذات كثافة عالية مكانها كلفت الدولة عشرات الملايين من الجنيهات لتقوية البنية الأساسية.

وفي النهاية خلصنا إلى الآتى

إن الحل السهل السريع - ذا الأثر قريب المدى - والذي يبدو ممكنًا - هو الارتقاء والتحسين، أما الحل الأصعب - والذي يبدو مستحيلاً - هو حل الخطوة خطوة -ذو الأثر بعيد المدى- فهو استيطان الصحراء واستغلال ما هو قائم فيها، واتباع المنهج الذي وضع في نهاية السبعينيات و لم ينفذ: أي تعظيم دور المواطن وتحجيم دور الدولة، وإذا لم نبدأ من الآن،

مستغلين فرصة وجود تجمعات صحراوية قائمة و57 كيلو مترًا مربعًا مجهزة بالبنية الأساسية، فسنظل ندور في الدائرة المغلقة، دائرة التخلف والتطرف والإرهاب وإهدار الموارد وعلى رأسها غير المتجددة منها أي الأراضي الزراعية.

كانت تلك وجهة نظرنا في بداية التسعينيات في مواجهة مبدأ " الهروب الجماعي " للصفوة إلى الصحراء لبناء قاهرتهم الجديدة، وترك المعمور الفيضي للعامة ليتحول الطمي إلى طوب وأسمنت وأسفلت.

فما الذي حدث في خلال الخمسة عشر عامًا الماضية؟ مضت الدولة قدمًا في مشروع تطوير المناطق العشوائية طبقًا لأجندة ومنهج جديدين تم وضعهما بالتعاون مع الجهات الأجنبية المانحة، كالبنك الدولى والـ USAID والـ GTZ الألمانية، ويعتمد هذا المنهج على مفاهيم جديدة مثل الحوار والشراكة والتنمية الحضرية المستدامة. وقد تم اختيار عدة مناطق عشوائية في بعض محافظات الجمهورية لتطبيق المنهج الجديد. وقد كللت بعض هذه التجارب بالنجاح، إلا أن أثرها ظل محدودًا للغاية و لم يتم تعميمه. وقد وجد من الصعب تعميم نموذج واحد للتدخل يعتمد على نفس الآليات في كل المناطق العشوائية. فلكل منطقة طابعها وظروفها الخاصة المرتبطة بعوامل الزمان والمكان. وحتى في حالة ما إذا أدت الشراكة المجتمعية إلى إدخال بعض الخدمات، وتدريب الشباب وخلق فرص للعمل وتحسين المحيط البيئى، فإن رداءة البناء والكثافات البنائية العالية وضيق الشوارع، بحيث تعذر في كثير من المناطق تنفيذ شبكات المجاري والتغذية بالمياه، كلها عوامل اجتمعت لكي تجعل عملية إعادة التهيئة العمرانية مكلفة من جانب، ومن جانب آخر ذات مردود ضعيف ولَنقُل بدون فائدة.

إن إعادة تهيئة المناطق العشوائية يشبه محاولة تزويق امرأة عجوز وقبيحة، وإذ أضفى هذا الزواق تحسينًا طفيفًا على المظهر الخارجي لتلك المرأة فهو لن يواري دمامتها وتهرؤها الداخلي ولن يعالجهما أو يلغيهما. كما يمكن لعمليات شد الجلد أن تزيل التجاعيد التي ما تلبث أن تظهر ثانية وتستلزم تدخلاً جديدًا. وتجدر الإشارة إلى أن إعادة تهيئة بعض مناطق الإسكان العشوائي لم تحد من تطورها. فقد زاد عدد المناطق العشوائية في مصر من 404 إلى 1211 بين عام 1994 و عام 2006، ومن 23 إلى 81 في القاهرة الكبرى. كما زاد عدد سكان المناطق العشوائية على مستوى الجمهورية من 12.000.000 إلى 17.000.000 بين عام 1996 – 2006 وفى القاهرة الكبرى من 6.000.000 إلى 8.000.000.

بدأت الجهات المعنية بالتخطيط إلى إعادة النظر في السياسات التي اتبعتها في الماضي فقامت باقتراح إطار عام لإستراتيجية تطوير العشوائيات والحد منها يعتمد على الخطوات الآتية التي نسوقها كما جاءت في التقرير.

أولاً : تصنيف العشوائيات

تعتبر مرحلة التصنيف خطوة هامة في منهجية العمل في هذا المشروع، إذ إنها تمثل إحدى الدعائم الأساسية لطرح الإستراتيجيات. ولربط التصنيف بعملية التطوير تم اقتراح تصنيف يستند إلى الخصائص والسمات العامة للمناطق وأسلوب التعامل معها، وارتبط التصنيف النهائي بثلاثة محاور أساسية:

أ – مجموعات الخصائص: والتي يطلق عليها معايير التصنيف الأساسية (السكانية ، الاجتماعية، الاقتصادية، العمرانية، البيئية، الإدارية).

ب – أسلوب التدخل، الإزالة وإعادة الاستغلال، التحزيم والاحتواء، التطوير أو الإحلال الجزئي.

جـ– مجالات وآليات التدخل: قانوني، اقتصادي، عمراني .... طبقًا لنوعية المشاكل.

وبتطابق الثلاثة محاور أمكن صياغة التصنيف النهائي الذي يشتمل على ستة تصنيفات، كل تصنيف يمثل سمات الموقع، والمشكلة الأساسية التي تتطلب التدخل، وأسلوب التدخل.

ثانيًا : الإطار العام لإستراتيجية التعامل مع العشوائيات

يبدأ هذا الجزء باقتراح مدخلين رئيسيين للتعامل مع العشوائيات بصفة عامة.

ا– استكمال ما يتم عمله الآن كحلول فورية وعاجلة واختيار مشروعات أخرى حيوية يمكن البدء فيها .

ب– استكمال قاعدة بيانات شاملة تتيح تصنيف المناطق العشوائية، ووضع مؤشرات لتحديد أولويات التدخل طبقًا للمنهجية السابق شرحها. ثم يتم استعراض الاعتبارات الأساسية للتعامل مع العشوائيات شاملة الجوانب الاقتصادية الأساسية، ومشروعات التطوير التي تهمل المدخل الاقتصادي، ولا تفتقد إلى أحد أهم محاور التنمية لفكر التعامل مع العشوائيات .

وترتكز الإستراتيجية المقترحة على ثلاثة محاور

تحديد الأولويات – تحديد سياسة التدخل – تحديد آليات التنفيذ.

ويتم الربط بين هذه المحاور من خلال مصفوفة المعايير الرئيسية. وفي هذا الإطار تم عرض واقتراح مؤشرات خاصة بتطوير وتنمية المناطق العشوائية ومؤشرات خاصة بالحد من الامتداد العشوائي ونموه.

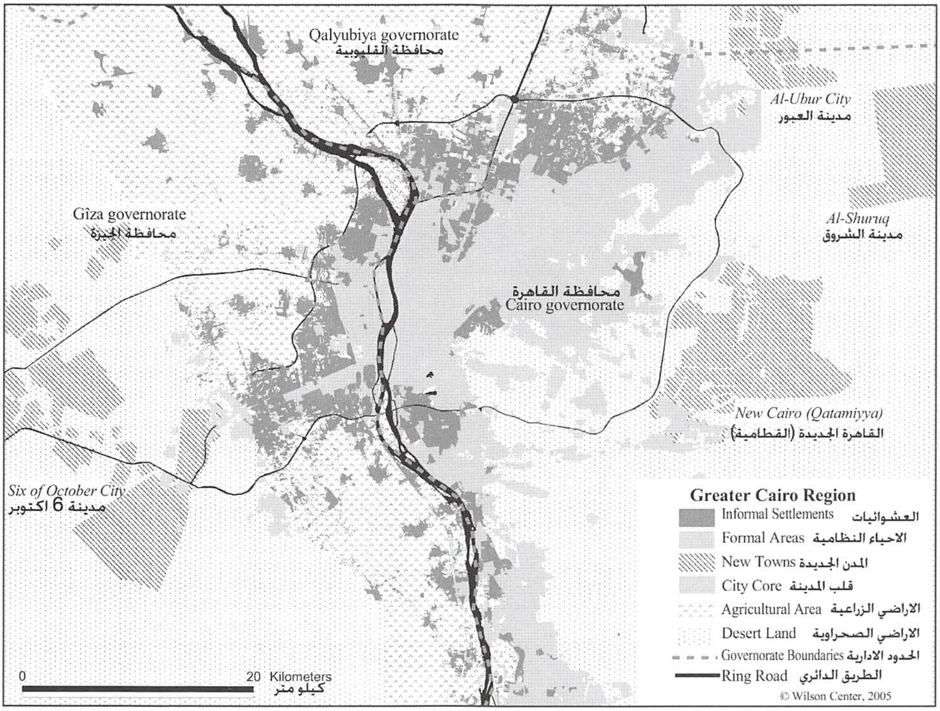
ثالثًا : المشاركة المجتمعية كإحدى آليات تطوير المناطق العشوائية

يتبنى هذا المشروع أهمية التخطيط بالمشاركة، حيث تمثل آلية المشاركة المدخل الرئيسي لتطوير وتحسين المناطق العشوائية. ويتناول هذا الجزء تعريف مفهوم المشاركة المجتمعية عامة ثم في إطار هذا المشروع، كما يتم استعراض أنماط المشاركة ومستوياتها. ويتضح أن المشاركة المجتمعية الفعالة في تنمية المناطق العشوائية لا تظهر إلا إذا توافرت مجموعة من الظروف أهمها: وجود إطار شرعي وتشريعي ملائم: وجود تنظيمات محلية شعبية تمكن الأفراد من التعبير عن أنفسهم: أن يتجه عائد المشاركة لخدمة المجتمع المحلي بصفة عامة، وكل ذلك يتطلب توافر درجة معقولة من الوعي الاجتماعي لدى أعضاء المجتمع المحلي. ثم يتم تحليل أهم المعوقات وعوامل نجاح المشروعات.

رابعا : نتائج الدراسة / التوصيات

قدم هذا التقرير رؤية وخطة عمل لكيفية تناول مشكلة العشوائيات في مصر، والتي تمهد لوضع الإستراتيجية المتكاملة بعد الحصول على قاعدة بيانات مستوفاة. وبالرغم من المعوقات التي واجهها فريق العمل، فإن هناك مجموعة من الإنجازات التي حققها المشروع في هذه المرحلة، والتي تتلخص في تعريف مفهوم التدهور والعشوائية، والتصنيف المقترح، والمنهجية المقترحة، وتحقيق اللامركزية، والأنشطة والزيارات المصاحبة للمشروع، وأخيرًا الإطار العام لإستراتيجية التطوير والحد من امتداد العشوائيات .

كما خلصت هذه المرحلة من المشروع إلى مجموعة من التوصيات العامة والتوصيات الخاصة بتطوير وتنمية المجتمعات العشوائية وتوصيات خاصة بالحد من العشوائيات.



شكل (1): مناطق الإسكان العشوائي في القاهرة عام 2005

المصدر Urban Update- Urban studies in Cairo – Egypt. USAID، Wilson Center، April 2006.

جدول (1) مناطق الإسكان العشوائي في القاهرة الكبرى

محافظة / منطقة	سنة الإنشاء	طبيعة الأرض	المساحة بالفدان	عدد السكان 1996	الكثافة السكانية للفدان	البنية التحتية	الخدمات	نسبة الأرض الفضاء	استعمالات الارض
القاهرة									
عين شمس والمرج	1965	زراعي	3 700	1 110 000	300	كلي	جزئي	20 %	سكني +تجاري
الوايلى والزاوية الحمراء	1965	زراعي	850	255 000	300	كلي	جزئي	لا يوجد بالكامل	سكني +تجاري
منشية ناصر	1965	صخري	600	120 000	200	جزئي		40 %	سكني + حرفي
عزبة الهجانة	1968	صحراوي	600	108 000	180	لا يوجد تقريبا		البيان غير موجود	سكني +حرفي
الفسطاط	1975	صحراوي	400	100 000	250	جزئي		البيان غير موجود	سكني
البساتين	1970	نصف صخري	400	118 000	370	جزئي		البيان غير موجود	سكني+تجاري +حرفي
دار السلام	1965	زراعي	1 300	180 000	370	جزئي	جزئي	20 %	سكني
طرة والمعصرة	1970	نصف صحراوي	1 000	200 000	300	جزئي	جزئي	5 %	سكني
عرب غنيم وعرب راشد	1960	زراعي	700	126 000	180	جزئي		25 %	سكني +حرفي
عرب كفر العلوى	1960	زراعي	250	520 000	210	جزئي	جزئي	البيان غير موجود	سكني +حرفي
الحكر وتبين (حلوان)	1960	زراعي	400	48 000	120	جزئي	جزئي	25 %	سكني
إجمالى القاهرة			10 200	3 847 000	379			البيان غير موجود	
القليوبية									
شبرا الخيمة الغربية (بيجام)	1960	زراعي	1 400	350 000	350	جزئي	جزئي	20 %	سكني +حرفي
شبرا الخيمة الشرقية (باهتيم)	1960	زراعي	1 200	300 000	350	جزئي	لا يوجد بالكامل	20 %	سكني + حرفي
إجمالى القليوبية			2 600	650 000	350				
الجيزة									
امبابة و ومنيرة غرب	1960	زراعي	1 600	560 000	350	كلي		البيان غير موجود	سكني

محافظة / منطقة	سنة الإنشاء	طبيعة الأرض	المساحة بالفدان	عدد السكان 1996	الكثافة السكانية للفدان	البنية التحتية	الخدمات	نسبة الأرض الفضاء	استعمالات الارض
بولاق الدكرور	1960	زراعي	1 300	455 000	350	كلي		البيان غير موجود	سكني
فيصل	1970	زراعي	1 000	300 000	300	كلي		25 %	سكني +حرفي
الهرم	1960	زراعي	1 400	430 000	300	جزئي		15 %	سكني
غرب المريوطية والسمان	1975	زراعي	1 300	325 000	350	كلي		25 %	سكني +حرفي
ساقية مكي	1960	زراعي	175	53 000	300	كلي		البيان غير موجود	سكني
المنيب	1970	زراعي	150	45 000	300	جزئي		البيان غير موجود	سكني
منيل شيحة	1970	زراعي	100	30 000	300	جزئي		البيان غير موجود	سكني
الحوامدية	1960	زراعي	450	136 000	380	جزئي		البيان غير موجود	سكني
البدرشين وميت رهينة	1960	زراعي	250	70 000	300	جزئي		البيان غير موجود	سكني
إجمالي الجيزة			7 825	7 383 500	305				
إجمالي القاهرة الكبرى			30 625	6 880 400	380				

لحساب عدد سكان المناطق العشوائية لعام 2006 قمنا بحساب معدل النمو السنوي لمنطقتين في الفترة التعدادية 1996/2006، وهما شبرا الخيمة (2.9 ٪) ومنشأة ناصر (5.4 ٪). استنادًا على ذلك قدرنا متوسط معدل النمو السنوي لمجمل المناطق العشوائية بـ (3 ٪) خلال نفس الفترة التعدادية وعدد السكان لعام 2006 بـ 8944400 في القاهرة الكبرى قبل فصل حلوان و 6 أكتوبر كمحافظتين مستقلتين. يطابق هذا التقدير الشخصي التقدير الرسمي لعدد سكان العشوائيات الذي أعلنه رئيس الهيئة العامة للتخطيط العمراني في مداخلته المعنونة "إستراتيجية تطوير المناطق العمرانية المتدهورة في مصر"، في المؤتمر الدولي لتبادل الخبرات المصرية والعالمية في التعامل مع المناطق العشوائية بالقاهرة الذي نظمته هيئة المعونة الألمانية (14 - 15 أكتوبر 2008). يمثل هذا العدد 68 % من سكان الحيز الحضري للقاهرة الكبرى في 2006 (8944000 من 13146587).

مصدر الجدول، الأهرام 1998/8/11 .

خلاصة المقدمة

إن من يتأمل هذه الصحوة الجديدة تجاه مشكلة التحضُّر العشوائي يستطيع فهم تراجيديا العمران في مصر. وتتلخص هذه التراجيديا فى: غياب الرؤية والمنهج العلمي وتحديد الأوليات؛ ثالوث هيكلي اتسمت به كل السياسات المتبعة منذ أكثر من نصف قرن في جميع المجالات وعلى جميع الأصعدة، فشل في القضاء على ثالوث آخر، الفقر والجهل والمرض، مما يفقد تلك الصحوة وإستراتيجيتها المعلنة كل مصداقية. إن معطيات الوضع الحالي للعمران في مصر لا تبشر بأي حل جذري لقضية العشوائيات وخاصة في شقها الدرامي الحتمي أي تآكل الرقعة الزراعية في الوادي والدلتا. ففي عام 2004، صرح أحمد عز عضو هيئة مكتب أمانة السياسات بالحزب الحاكم بأن مساحة الأراضي الزراعية التي استقطعت بهدف البناء وتوطين أنشطة اقتصادية بلغت مليونًا و700 ألف فدان خلال العشر سنوات الماضية (أي بين عامي 1994 و 2004) حدث هذا في ظل استهانة وعدم اكتراث وعدم وعي بقيمة مورد حيوي وغير متجدد، أطلق عليه قديمًا "هبة النيل" - مقولة إغريقية جميلة ورومانسية، إلا أنها تصبح بدون مضمون إذا لم نضف إليها مقولة أخرى قديمة هي: "ساعد نفسك وسوف يساعدك النيل ". ومن الضروري التذكرة بأن هذا النهر العملاق لم يهب أجدادنا القدماء سوى مجموعة من المستنقعات والكثبان الرملية قام الإنسان باستغلالها، فجفف المستنقعات وسوّى التلال وشق القنوات وقسم الأرض إلى أحواض وأحاطها بالجسور خالقًا تربة صالحة للزراعة والإنتاج الوفير يحلو العيش فيها، فأهدى البشرية حضارة عريقة.

وإذ لا يستطيع أحد أن ينكر جهود الدولة منذ بداية الخمسينيات من أجل استصلاح المزيد من الأراضي الصحراوية وزيادة الرقعة المنزرعة، إلا أن تلك الجهود شابها القصور لأنه في مقابل استصلاح النطاق المهجور لم تتم حماية أراضي النطاق المعمور من التآكل تحت ضغط الزيادة السكانية والزحف العمراني. وهذا يعني ببساطة شديدة أن الـ 2 مليون فدان التي فقدت، تعادل ما تم استصلاحه منذ عام 1982. هذه ليست المفارقة الوحيدة في قضية هدر الأراضي الزراعية والموارد. ففي الوقت الذي يتم ترك الأراضي الزراعية في الدلتا والوادي لمصيرها المحتوم - أي الاندثار - تضطلع الدولة بمشاريع أطلق عليها "عملاقة" في توشكا وشرق العوينات لا يعرف أحد جدواها الاقتصادية حتى الآن، ولم يتم السماح لأحد

بتقييمها، وبعد أن تم الإعلان عنها وعن تكلفتها الباهظة بصخب شديد في وسائل الإعلام المختلفة، طواها النسيان وتبدد حلم ملايين من بشروا في التوطين في مجتمعات زراعية حديثة في الصحراء "مزدانة بتماثيل رخام على الترعة وأوبرا".

والمفارقة الغارقة في العبثية تتمثل في تسليم الدولة بفشلها في حماية الأراضي الزراعية، وإعلان وزير الإسكان في وزارة الدكتور نظيف أن البديل الوحيد المتاح هو استصلاح المزيد من الأراضي الصحراوية وترك الطمي الذي تراكم عبر آلاف السنين ليتحول إلى طوب وأسمنت. في نفس الوقت الذي يتم فيه خلق محميات طبيعية في البحر الأحمر غنية بالشعب المرجانية ووضع الضوابط اللازمة للحفاظ عليها. ألا تستحق الأراضي الزراعية بأن تعامل معاملة مناطق الشعب المرجانية؟ أي تصبح محمية طبيعية يتم تجريم المساس بها؟ بقيت مفارقة أخيرة وهي أن آخر تصوير جوي لرصد حالة العمران في مصر تم عام 1986، بينما في إمكان الأقمار الصناعية الآن أن ترصد كل التغيرات التي تحدث كل يوم، كل شهر، كل عام وبدقة متناهية، وفى مصر هيئة محترمة تُسمى هيئة الاستشعار عن بعد، من ضمن مهامها رصد زحف العمران على الأراضي الزراعية لدرء الخطر قبل وقوعه ومساعدة متخذي القرار. سوف نغلق مؤقتًا ملف الأراضي الزراعية لنتطرق لجانب آخر من إهدار الموارد.

إن تحليل نتائج سياسة إنشاء تجمعات عمرانية جديدة في الصحراء – أو غزو النطاق المهجور من أجل إعادة توزيع السكان والأنشطة على مجمل مساحة القطر المصري والحفاظ على أو الحد من النمو العمراني على الأراضي الزراعية لا تخلو هي الأخرى من مفارقات تثير الدهشة والإحباط. فبعد مرور ثلاثين عامًا على إطلاق سياسة الـ 16 مدينة جديدة وتابعة(1). قدرت مساحتها الكلية بـ 2400 كم^2، أي 6 % من مساحة المعمور (36280 كيلو مترًا مربعًا) وتقريبًا ما يساوي مساحة الحضر الكلية أي (2497 كم^2). وكان من المستهدف أن تستوعب تلك التجمعات 6145000 ساكن عام 2010، تتوزع على أربعة أنماط من المدن:

- أربع مدن جديدة تبعد عن القاهرة والإسكندرية بمسافة تتراوح بين 40 إلى 90 كم، تستوعب كل منها 500000 ساكن وهي: العاشر من رمضان، السادس من أكتوبر، مدينة السادات وبرج العرب.
- أربع مدن تابعة تفصلها عن العاصمة 30 كم، وتستوعب 250000 ساكن، وهي: 15 مايو، ومدينة العبور، وبدر، والأمل، وميناء دمياط.

- ست مدن توأمة في مصر العليا والوسطى وهي: بني سويف، وسوهاج، والمنيا، وأسيوط، وأسوان، والأقصر.
- مدينتان لإدارة الأراضي الجديدة المستصلحة: النوبارية والصالحية وقدرت طاقتهما الاستيعابية بـ 100000 ساكن لكل منهما.

أضيف إلى هذه المدن الجديدة عشرة تجمعات حول مدينة القاهرة على مسافات تتراوح بين 10 و 15 كم من المركز، والهدف منها تقليل الكثافات، ونقل الأنشطة الملوثة والمثيرة للضجيج، وتطبيق آليات تحضر تقسيم الأراضي وتسويقها والبناء في المناطق العشوائية في هذه التجمعات التي كانت توجه أساسًا إلى محدودي الدخل.

يصبح إذن العدد الكلي للتجمعات العمرانية 27، مما كان يمثل عبئًا كبيرًا على ميزانية الدولة ويضع مصداقية الأهداف المعلنة موضع شك.

ففي آخر إحصاء للسكان (2006) ضمت المدن الجديدة والتابعة في إقليم القاهرة الكبرى (601.767) ساكنًا، منهم 90324 في مدينة 15 مايو، و157135 في السادس من أكتوبر،و 124120 في العاشر من رمضان، و هي مدن المرحلة الأولى. لم تنجح هذه المدن في مجموعها إلا في امتصاص 14 % من الزيادة السكانية لإقليم القاهرة الكبرى بين عامي 1996 و 2006. أما مجمل عدد السكان في المدن الجديدة في القطر المصري فقد قدر بـ 1.200.000 ساكن، أي 6/1 من المستهدف عام 2010.

وإذ تعبر هذه المعطيات عن فشل المدن الجديدة في جذب السكان، إلا أنها لا تعطي صورة واضحة عن طبيعة قاطنيها، فهي طبقًا للعديد من الدراسات، لم تساهم في حل مشكلة الإسكان لذوي الدخول المحدودة أو حتى لشرائح واسعة من الطبقات الوسطى. وقد أشارت نتائج الدراسات عن العمالة الصناعية المستغلة في مصانع 6 أكتوبر، أن 60 % من العمال لا يعيشون في المدينة، بل يأتون من الأحياء العشوائية المحيطة بالقاهرة.

أما التجمعات العشرة فلم يتحقق منها سوى تجمع القطامية، والتسعة المتبقية منها أعيد تخطيطها كأحياء متميزة للطبقات الراقية تشتمل على فيلات كالقصور، مزودة بأحواض للسباحة تتوسط حدائق غناء. تلتف هذه الفيللات حول حديقة عامة مركزية تحوطها عمارات سكنية من الدرجة الممتازة شققها فسيحة ورحبة. وتحتوي هذه الأحياء على خدمات راقية تجارية وترفيهية من ملاعب للجولف ونوادٍ رياضية ومولات ومضامير لسباق الخيل صممت كلها طبقًا للمواصفات العالمية.

وقد تم تسويق كل قطع الأراضي في هذه الأحياء الجديدة في غضون أسابيع بفضل الحملات الإعلانية التي كانت تغطي صفحات كاملة في الجرائد اليومية وإعلانات التليفزيون التي تبث في ساعات الذروة، وكذلك المعارض المتعددة في أكبر فنادق العاصمة أو في قاعات المؤتمرات، وتحمل تلك الأحياء أسماء تسحر اللب، مثل بيفرلي هيلز ودريم لاند والسليمانية والرحاب والشروق والشيخ زايد 1 و 2، وقد صممت خصيصًا لكل من يريد الحياة بعيدًا عن صخب المدينة وتلوثها وكثافاتها العالية.

وقد تم ضم تجمعين ليصبحا جزءًا من مدينة هائلة أطلق عليها " القاهرة الجديدة " على بعد 30 كم من القاهرة، تصل مساحتها إلى 25000 كم^2، أي ما يوازي مساحة المدن الجديدة مجتمعة وتهدف إلى استيعاب 6 ملايين نسمة بحلول عام 2020. وقد بدأ نقل بعض الخدمات إليها من وسط العاصمة كالجامعة الأمريكية والمدرسة الأمريكية (من المعادي). وتوطنت الجامعات الفرنسية والألمانية في مدينة الشروق القريبة.

وهكذا تم التخلي التام عن فكرة إحلال ميكانيزمات التحضُّر العشوائي الذي يتم على الأراضي الزراعية تجاه الأراضي الصحراوية. كما تم التخلي من قبل عن إنشاء مساكن شعبية لذوي الدخول المحدودة.

المشهد قبل الأخير من "ملحمة " التعمير المصرية، كان الإعلان في منتصف التسعينيات عن إنشاء 44 تجمعًا ريفيًا وحضريًا في جنوب الوادي وتوشكا وشرق العوينات، تستهدف استيعاب من 10 إلى 12 مليون ساكن. ولم نسمع مرة أخرى عن الحالة الراهنة لتلك التجمعات. كما أن المعارض العقارية التي تنظم كل يوم في فنادق الخمس نجوم، وتحتل ثلثي صفحات الجريدة الرسمية الأولى في مصر، لا تشير من قريب أو بعيد إلى ما يحدث في تلك المناطق النائية. وأغلب الظن، أنه تم التخلي عن هذه المشاريع مثلما حدث في مشاريع إعمار سيناء في نهاية السبعينيات.

بالإضافة إلى هذه المدن، النخبوية منها أو الصحراوية النائية، تم الإعلان أخيرًا عن إنشاء المزيد، تجمعين في شرق القاهرة: "مدينتي" على مساحة 8000 فدان، وتستهدف استيعاب 600.000 نسمة، و"المستقبل" 11.000 فدان لـ 900.000 نسمة، ومدينة "الجيزة الجديدة" في الغرب على مساحة 40.000 فدان.

والتهافت على شراء الأراضي في تلك التجمعات يطرح العديد من التساؤلات حول إستراتيجية التعمير الجديدة: من المستفيد منها؟ ومن أين أتوا بالملايين التي يقتنون بها هذه

الأراضي ويدفعون أثمانها "كاش" ؟ والملاحظ أن هؤلاء ينتمون لنفس الطبقة، طبقة النصف في المائة – التي حاولت ثورة يوليو القضاء عليها – وكأن التاريخ يعيد نفسه، وهؤلاء هم أنفسهم مقتنو الأراضي في الساحل الشمالى وسواحل البحر الأحمر وسيناء وفي تجمعات أخرى. يبحثون دائمًا عن الجديد المبهر، يدفعهم في ذلك حب الاقتناء وليست حاجتهم الملحة للسكن أو للترفيه. فقصورهم في المدن و"الكومباوندات" الجديدة خالية، ومنتجعاتهم على الشواطئ قلما يرتادونها طوال العام، ويستغلونها بحد أقصى شهر أو شهرين في العام ومع ذلك فالمياه نادرًا ما تنقطع عن الصنابير أو الخراطيم التي تروي الزرع أو نجيلة ملاعب الجولف.

إذا أردنا إذن أن نصف تلك المرحلة الزمنية، فهي بحق وبجدارة مرحلة إهدار الموارد، تلك الموارد متمثلة في مدخرات المصريين التي لا تستثمر في أي مشروع إنتاجي، كما أن المنمين العقاريين أصبحوا أيضًا يأتون من الخليج، فقد ظهرت في السوق المصرية شركات استثمارية عقارية عملاقة يمتلكها أمراء البترول تساهم في النهضة العمرانية والمعمارية المصرية بكفاءة منقطعة النظير. وفى ذلك إهدار لأراضي الدولة نفسها، ففي ظل سياسة بيع الوطن والخصخصة التي انتهجها النظام أصبحت المضاربة العقارية منهجًا لإدارة العمران ولإثراء رجال الأعمال. وعلى سبيل المثال لا الحصر، فجر استجواب برلماني منح ملايين من الأمتار المربعة (22 مليون متر مربع بسيناء) هدية من وزارة السياحة إلى 28 من رجال الأعمال. باعت لهم الأرض بسعر المتر 6 جنيهات، وباعوه هم بعد أن "تسقعت" الأرض خلال عام واحد بـ 800 جنيه، لتصل أرباح مستثمر واحد إلى ملياري جنيه. (البديل الاثنين 23 يوليو 2007). كما يتم أيضًا الاستيلاء على أراضي الاستصلاح الزراعي، كما حدث في غرب السويس، حيث استولت ثلاث شركات على 24 ألف فدان، ثم باعتها لصغار المستثمرين الذين يواجهون الآن الدولة والمحافظة وهيئة التعمير والتنمية الزراعية لشرائهم لأراضٍ ملك للدولة، في حين اختفت الشركات المتعدية. (البديل الأحد 22 يوليو 2007 ص 5).

إن حساب ما تم تشييده وما هو في طور التشييد والأراضي التي تم الاستيلاء عليها وأراضي المدن والتجمعات الجديدة ومنتجعات الصفوة وتكلفة ري الحدائق وملاعب الجولف في العشرين عامًا الأخيرة يعطينا تفسيرًا منطقيًا لتخلف مصر التي أصبحت طبقًا لمقولة بعض الظرفاء: "هبة الصين" وليست "هبة النيل".

في ظل هذه الأوضاع، فإن إهدار الأراضي الزراعية وتطور العشوائيات مستمر، فلا عجب أن يصل عدد سكان العشوائيات عام 2006 إلى 17 مليون ساكن .

ولا عجب أيضًا أن تظل نسبة السكان التي توطنت الصحراء بالنسبة للعدد الكلي للسكان في القطر المصرى عام 1996 1.7 %، وهي نفس النسبة لعام 1986. ازدادت بعض الشيء لتصبح 2 % عام 2006.

فهل ما زلنا نعقد آمالاً على حل مشكلة التحضُّر العشوائي أو على غزو الصحراء في مصر؟ إن منتهى طموح الحكومة الحالية في هذا المجال قد تحقق من خلال الدراسة التي أشرنا إليها سابقًا والتي انتهت إلى بناء قاعدة بيانات كاملة، وتقرير مصور يضم عدة أجزاء سوف ينتهي بها المطاف في إحدى خزائن هيئة التخطيط العمراني.

لقد أثار مشروع القاهرة 2050، الذي طرحته لجنة السياسات بالحزب الوطني أخيرًا تساؤلات عديدة في أوساط المتخصصين حول مصير التجمعات العشوائية. فالتركيز في هذا التصور على نقل الوزارات من منطقة المنيرة، ونقل جبانة القاهرة خارج العاصمة. ولا توجد أية إستراتيجية واضحة بالنسبة للتجمعات العشوائية. اللهم، إلا تصريح وزير الإسكان أحمد المغربي في محاضرة ألقاها أمام غرفة التجارة الأمريكية بالقاهرة في شهر أغسطس 2007 ونشرتها مجلة وجهات نظر في عددها "مائة وثلاثة" في نفس الشهر (ص 46 – 49) قال فيها بالحرف الواحد: " ... في عام 2004 أدركنا أن هناك مشكلة كبيرة في تدهور بيئتنا العمرانية، وأحد أسباب ذلك قانون تجريم البناء على الأراضي الزراعية، وهو القانون الذي بدأ عند تقديمه وكأنه شيء نشترك فيه جميعًا، وهو عدم السماح بمزيد من التنمية العمرانية على أرضنا الخضراء أي أرضنا الزراعية. واليوم أقول لكم إننا إذ قمنا بتحليل – ليس الأثر الأولى للقانون فحسب – ولكن الأثر اللاحق له، فسوف نجد أن القانون لم يكن جيدًا بالقدر الذى بدا عليه في أول الأمر ... " يرى إذن الوزير، على عكس كل المخططين وضد كل منطق أن سبب تدهور بيئتنا العمرانية هو تجريم البناء على الأراضي الزراعية. معنى ذلك أن تطور العشوائيات على الأراضي الزراعية شيء مطلوب، بل ويجب تشجيعه ويجب السماح بتعمير "أرضنا الخضراء"وتعويض ما يفقودنه باستصلاح الصحاري. ويناقض هذا المنطق، كل التوجهات السابقة التي تبنتها المخططات القومية والحضرية والتى تهدف إلى الانتقال من المعمور الفيضي وغزو الصحراء والحفاظ على ما تبقى من "هبة النيل" لتوريثها للأجيال القادمة – لأنها مورد غير متجدد تراكم عليها الطمي منذ آلاف السنين.

ففي حديث للدكتور / أبو زيد راجح في البديل (24 يوليو 2007) توقع هذا الخبير المعماري المرموق أن يلتهم الزحف الخرساني مصر ما بين 2070 و 2100 قائلاً: " إذا قمنا بمقارنة ما حدث من فقدان مصر خلال النصف الثاني من القرن الماضي 1.5 مليون فدان زراعي، من إجمالي 7 ملايين فدان، في المقابل زاد عدد السكان 4 مرات ما كان عليه منتصف القرن العشرين، 20 مليونًا مقابل 76 مليون نسمة، هذا يعني أن الزيادة السكانية لا تقابلها زيادة مكانية " ... وأضاف محددًا أن " الهدف القومي الأول الذي يجب أن يوضع في خطط التنمية لتحقيقه هو ضرورة الخروج من الوادي والدلتا في محاور تنموية في الصحراوات والسواحل لاستيعاب الزيادة السكانية ".

الخروج من المعمور وغزو المهجور... توجه يطالب به ويتبناه كل المتخصصين، يناقض تمامًا ما تتبناه الحكومة ووزير إسكانها، أي الاستمرار في تعمير المعمور للغالبية العظمى وغزو المهجور من قبل الصفوة التي لا تمثل سوى مجتمع النصف في المائة. هذا هو مستقبل القاهرة عام 2050.

منهج الدراسة

لم تحظ مشكلة التحضُّر العشوائي بالاهتمام الذي تستحقه إلا في وقت متأخر للغاية، وأصبحت منذ بداية الثمانينيات موضع اهتمام خاص من جانب الأجهزة الدولية ومكاتب الدراسات، ولاسيما مكاتب الدراسات الأمريكية. وكانت عناية تلك الأجهزة موجهة بشكل عام نحو دراسة حالة سكان المناطق العشوائية ومستوى حياتهم الاجتماعية، ومدى شعورهم " بالرضا ". وفي حين أن الجزء الآخر كان مهتمًا بدراسة تطور المشكلة من خلال دراسة واقعها الخاص، إلا أنه لم يكن قادرًا على التوصل إلى الأسباب التي أدت إلى نشأتها. وقد ترتب على ذلك أن هذه الدراسات لم تؤد إلا إلى معرفة ناقصة، أو إلى رفض لإدراك الأوضاع الحقيقية. وتبعًا لذلك، لم يتم إدراك المنطق الخاص بهذا الشكل من الإنتاج الإسكاني في حقيقته الأساسية.

وفي تصورنا أن السبب في عدم إدراك هذا المنطق يعود إلى أشكال من سوء التقدير ذات طبيعة منهجية.

يتمثل سوء التقدير الأول في غياب نهج شامل في رؤية المدينة. ويرجع ذلك إلى أننا نواجه صعوبة لدى النظر في خريطة للقاهرة تظهر عليها بوضوح المناطق العشوائية في إدراك

العوامل التي حددت مواقع هذه المناطق بالنسبة لعلاقتها ببنية المدينة، رغم أن هذه العوامل ترتبط ارتباطًا وثيقًا بالخصائص الجغرافية للموقع وإمكانياته، وبالتقسيم الاجتماعي للمكان وخصائصه الفنية - الاقتصادية، وأخيرًا، بطبيعة الملكية العقارية. وعلى هذا النحو، أصبح من الضروري إيلاء أولوية خاصة لتحليل كل من تطور المدينة، ولبنيتها المتجددة، والتمايز فيها، على أن يأخذ هذا التحليل في الاعتبار تأثير تزايد عدد السكان وتوزيعهم طبقًا لنظام توزيع الدخول والقدرة الاستهلاكية للمجموعات الاجتماعية المختلفة. ومن شأن هذا التحليل أن يتيح لنا أن ندرك بسهولة المنطق الذي حدد مواقع المناطق العشوائية، وأن نقيس مدى اندماجها في المساحة الحضرية في إطارها الكلي.

أما سوء التقدير الثاني، فيتمثل في قصور النظرة الكلية للأسلوب الخاص بنظام الإنتاج، فتنبغي دراسة تطور النظم الفرعية للعروض المتاحة من الأراضي والمساكن، كما تنبغي معالجة نظام الإطار الإسكاني من خلال تحليل علاقات الإنتاج وتقسيم العمل داخل قطاع الإسكان، وأخيرًا، فمن الصعوبة بمكان فصل دراسة أساليب الانتفاع بالأرض عن دراسة أشكال نمو الملكية العقارية.

أما آخر أشكال سوء التقدير، فهو متصل بطبيعة الدراسة المنهجية. ويتمثل ذلك على وجه الخصوص في منهج تحليل الظروف التاريخية. فينبغي أن يتم الربط بين نشأة جمعيات تقسيم الأراضي في المناطق العشوائية من ناحية، وظهور شركات عقارية كبرى - هي فروع لمجموعات مالية - من ناحية أخرى، وبين ظهور القدرة على السداد التي توفرت لدى نسبة كبيرة من السكان نتيجة إعادة توزيع العائد البترولي في المنطقة الذي حققته ظاهرة العمالة المهاجرة. وفضلاً عن ذلك، فقد ارتبط تدخل عدد من العوامل في المناطق العشوائية، كالمقاولين / السماسرة، وصغار المستثمرين الذين لديهم أموال تجارية أو عقارية، بظاهرة التضخم الذي حدث في أسعار أراضي البناء والعقارات، وهي ظاهرة مرتبطة بشكل وثيق بالتغيرات الجذرية التي حدثت في النظام الاجتماعي والاقتصادي للدولة. ويفسر عدم وضوح هذا العامل الرئيسي في علاقته بالفئات الوسيطة الانزلاق الذي حدث نحو أقصى شكل من أشكال الإسكان العشوائي.

إن الهدف الذي نتطلع إلى إنجازه على الأقل في هذه الدراسة، هو محاولة استكمال بعض جوانب النقص التي أشرنا إليها.

خطة الدراسة

تقوم هذه الدراسة على ثلاثة أجزاء متكاملة، هي:

1- **البدء بنهج إجمالي عن تصور المدينة**

يتركز موضوع الجزء الأول على تحليل نمو مدينة القاهرة، والتقسيم الاجتماعي ، والخصائص الفنية – الاقتصادية للحيز العمراني فيها، وكذلك نشأة المناطق العشوائية على هذا التقسيم. وبعد قيامنا باستعراض الأشكال الملموسة التي اتخذتها عملية تحول الأراضي الزراعية إلى مناطق حضرية، وتحديد نوعية سكانها، نتناول الإطار الملموس لعملية إدارة الأراضي، وإنتاج الإسكان والعوامل الرئيسية التي تتدخل في تحديدهما.

2- **تحليل نظام إدارة أراضي البناء والإنتاج العقاري**

فى حين أن عملية تحويل الأراضي الزراعية الواقعة في الإطار الحضري للقاهرة إلى مناطق حضرية تتم، بوجه عام، على أراضي الملكية الخاصة، إلا أنها نادرًا ما تحدث على أراضٍ تملكها الدولة. وكانت أغلب مناطق الإسكان العشوائي، التي ركز عليها هذا البحث، قرىً زراعية في الأساس ثم جرى تقسيم أراضيها بحجة أنها "غير صالحة " للزراعة.

وتتضح هنا المشكلة الخاصة بالأرض بكل جلائها .

فمن شأن القضية المتمثلة في حيازة الأراضي وتخصيصها بهدف الإنتاج الإسكاني، سواء بالنسبة للملاك أو الموزعين أو الحائزين لها أو الدولة، أن تفرض علينا التساؤل عما تمارسه طبيعة الملكية العقارية من تأثير على العلاقات الاقتصادية والسياسية.

ولا شك أن التفاوت الهائل بين مساحة الأراضي الزراعية المملوكة ملكية خاصة (4 % من المساحة الكلية للأرض في مصر) والأراضي الصحراوية التي تملكها الدولة (96 %) قد أدى إلى نشأة وضع يتسم بالمفارقة، فالمدينة (الشرعية) التي خططت لها الدولة تنمو وتتسع على أراضيها. وهي تعمل من خلال تدخلها – وتدخل الأفراد والمؤسسات الأخرى التي منحتها حق العمل في هذه الأراضي – على تحقيق التجانس في المساحة مستهدفة بذلك جعل هذا الحق مقصورًا عليها قدر الإمكان، ومن ناحية أخرى استبعاد ممارسة الفئات الأخرى لهذا الحق.

ويتمثل الوجه الآخر لهذا التدخل – وهو ذو سمة عامة – في تحويل الأراضي الزراعية إلى مناطق حضرية وهو ما يشكل استجابة لحاجات أعداد كبيرة من السكان. غير أنه يترتب

على هذا الشكل الحضري تناقضات جديدة. وتبعًا لذلك، تحتل مشكلة الأرض مركزًا رئيسيًا في ظاهرة الإسكان العشوائي.

ولهذا السبب، سنولي في تحليلنا لنظام إنتاج المساحات التي يتم تعميرها أهمية خاصة لأسلوب إدارة الأراضي. كما سنعمل على إظهار العوامل الرئيسية المحددة لها، ومنطق هذه العوامل وتطبيقاتها العملية في كل مراحل عملية التحول الحضري. (الفصول: السادس والسابع والثامن من الباب الثاني).

وفي نهاية هذا التحليل سنقوم بدراسة الآليات المتبعة في استبعاد الغالبية العظمى من أصحاب الدخول الصغيرة، وذلك من خلال استعراض التطور الذي حدث في أسلوب تدخل الدولة، وسياسات الإسكان التي اتبعتها خلال العقدين الأخيرين. كما سنتناول بالدراسة النظم الفرعية للعرض من المساكن المتاحة وذلك في علاقته بدخول أسر الفئات الاجتماعية المختلفة. (الفصل الرابع من الباب الثاني) .

أما الفصل الخامس فهو مخصص لتحليل قطاع التشييد. وسنعمل على تحديد المكانة النسبية التي يحتلها المقاولون في مجال إنتاج الإسكان العشوائي، ومستوى القيود أو الحرية المتاحة لهم، وإلى أي حد تبدو القضية التي يمثلها هذا الشكل من الإنتاج حيوية بالنسبة للمشاريع الصغيرة أو المتوسطة؟

وفي الفصل التاسع والأخير من الباب الثاني، نتناول بالتحليل التحولات التي شهدها سوق الأراضي والعقارات خلال السبعينيات و الثمانينيات من القرن الماضي ، وذلك في علاقتها بعوامل ثلاثة تتسم بالترابط الشديد فيما بينها، وهي: العامل الداخلي والإقليمي والدولى. أما فيما يتعلق بطبيعة الدولة ودورها، فإن تحليلهما – وإن كان متضمنًا بوجه عام داخل الجزء الثاني كله، إلا أننا رأينا بالنظر إلى أهميتهما تخصيص الصفحات الأخيرة من هذا الفصل لهذا التحليل.

أما التساؤل عن الدور الذي ينبغي أن تقوم – أو لا تقوم – به، في مجال إنتاج الأراضي والعقارات، فهو يحتل مكانة خاصة في الجدل الدائر في مصر في الثمانينيات.

وقد أسفر الجدل في هذا المجال عن ثلاث أطروحات متعارضة:

- لما كانت الدولة تفتقر إلى الإمكانات التي تسمح لها بالاستجابة للحاجات الكبيرة لسكان المدن الذين تتزايد معدلات نموهم، فليس أمامها إلا أن تترك العمل في هذا المجال حرًا دون تقييد.

- ينبغي للدولة أن تقوم بإدخال تعديلات على التشريع القانوني السائد بحيث يصبح متمشيًا مع النظام الحضري الجديد، لأن هذا النظام أصبح حقيقة واقعية من الصعب إنكارها. وبالتالي، فلما كان الإخلال بالقانون قد أصبح ممارسة شائعة على نطاق واسع، فما هو معنى الإبقاء على قوانين لم تحظ في أي وقت بالاحترام؟
- ما كانت الدولة هي العنصر الحاسم في هذه القضية، وكانت "صاحبة الأرض"، وكانت المتحكمة بشكل مركزي في الهيكل العام لنظام إنتاج الإسكان، فإن عليها أن تتدخل لحلها، لأن إقرارتقديم القروض الإنتمائية الميسرة متوقف عليها. وإذن، فما هو المنطق الذى يدفعها إلى أن تتخلي باطراد عن الوقوف إلى جانب الغالبية العظمى من السكان؟

وتعكس هذه القضايا المتصارعة الوضع السيئ الذي تسبب فيه غموض موقف الدولة. والواقع أن الموقف المتسامح الذي اتخذته الدولة في مواجهة العمران الحضري على الأراضي الزراعية قد أوقعها في تناقض صريح مع قوانينها. وقد ترتب على فقدان كثير من الأراضي الزراعية أن زادت حدة اعتماد مصر على الخارج في توفير موادها الغذائية .

وسنعمل إذن على كشف الأسس الكامنة وراء هذا الموقف المتناقض، بالاستناد إلى تحليل تطور العلاقات الاجتماعية في مصر خلال السبعينيات و الثمانينيات من القرن الماضي.

ومن شأن تحليل النظم الفرعية لأسلوب إدارة الأراضي والإنتاج العقاري – التي يتضمنها هذا الباب – أن يسمح لنا بالتوصل إلى معرفة خصائص السلسلة الإنتاجية، بغية إظهار تشابكاتها.

ونتيجة للطبيعة المعقدة التي يتميز بها هذا النظام، في إطاره الكلي، ولاجتماع أوضاع مختلفة وتشابكها معًا، وكذلك للافتقار إلى البيانات الخاصة بالأشكال الأخرى للإنتاج، لن يكون بوسعنا إلا تقديم عدد من الافتراضات.

3 – دراسة الحالة

تقع دراسة الحالة في الباب الثالث من هذا الكتاب. وتمثل دراسة الحالة أهمية خاصة إذ هي وسيلة يمكن الاعتماد عليها في تحديد الأداة التي تمكننا من التمييز بين أشكال مختلفة وبلوغ أقصى درجة من الدقة في تحليل عملية نشأة منطقة معينة، ونموها والتحول الذي يطرأ عليها، وكذلك إفرازها لأشكال أخرى، وأخيرًا التمايز الذي يوجد داخل نطاقها. هذا

الانتقال من العام إلى الخاص هو عنصر أساسي، وتكمن أهميته في أنه يتيح لنا تتبع الظاهرة ومنطقها العام من ناحية، وإلقاء الضوء على مدى صلاحية الافتراضات المقدمة واختبارها من ناحية أخرى. كما أن دراسة الحالة تمكننا من التوصل إلى تحديد دقيق لأسئلة تتعلق بـ : متى، وفي أي وقت، ولماذا، يحدث إنتقال شكل من الإنتاج إلى شكل آخر؟ وما هي حدود استقلال هذا التحضُّر العشوائي، ودرجة هذا الاستقلال؟ وأخيرًا، ما هو مستقبله؟

مصادر ومراجع المقدمة

(1) Friedriech Engels، " La situation de la classe laborieuse en Angleterre، " Editions sociales، Paris، 1965.

(2) ميلاد حنا، "أريد مسكنًا، مشكلة لها حل " مكتبة روزاليوسف القاهرة 1978.

(3) ميلاد حنا، "الإسكان والمصيدة، المشكلة والحل "، دار المستقبل العربي، القاهرة، 1988.

(4) Idelfonso Cerda، " Teoria General de la urbanizacion " 1867، Traduit en français par Antonio Lopez de Aberastrui ، " Théorie Générale de l'urbanisation ". les éditions de l'imprimeur، Besançon 2005.

(5) Leon Batista Alberti، " De re aedificatoria "، traduit en français par Françoise Choay et Pierre Caye، Editions du seuil، Paris 2004.

(6) عبد الحكيم قاسم، "قدر الغرف المقبضة" مطبوعات القاهرة، 1982.

(7) عصام صفي الدين، "العشوائية خطة لأجل خطة "، ورقة مقدمة إلى المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن: النمو العشوائي حول التجمعات السكنية في مصر 26 - 28 يناير 1986.

(8) جليلة القاضي، "تحضر عشوائي أم نسق جديد من التخطيط في مدن العالم النامي"، مجلة جمعية المهندسين المصرية، عدد تذكاري بمناسبة مرور 25 سنة على صدور المجلة - يوليو 1987 ، ص 22-27.

(9) جليلة القاضي، "الارتقاء بالمناطق العشوائية واستيطان الصحراء"، الخيار بين الممكن والمستحيل، الأهرام الاقتصادي، 1994.

(10) جليلة القاضي، "حماية الأراضي الزراعية، ضرورة قومية"، المصري اليوم 2004/10/16 صفحة الرأي.

(11) ندوة تبادل الخبرات المصرية والعالمية في التعامل مع المناطق العشوائية في الإطار الأشمل للتنمية الحضرية. القاهرة أكتوبر 2008.

(12) Urban Update– Urban studies in Cairo – Egypt. USAID، Wilson Center، April 2006.

(13) د. أبو زيد راجح " العمران المصري: رصد تطورات في عمران أرض مصر في أواخر القرن العشرين واستطلاع مساراته المستقبلية حتى عام 2000، المكتبة الأكاديمية، القاهرة 2002.

الباب الأول

تفاعل المناطق العشوائية
مع الحيز الحضري للمدينة

يتحدد موقع المنطقة العشوائية من خلال علاقتها ببنية حضرية موجودة بالفعل، على أن تكون هذه، بدورها، مندمجة في موقع جغرافي يحدد مورفولوجيتها. نظرًا لأن هذه البنية غير مجردة، فهي أيضًا لا تمثل كتلة واحدة متجانسة، بل تتكون من نظم فرعية شكلها تفاعل العوامل التاريخية والاجتماعية والفنية والاقتصادية مع الزمان والمكان.

وتتميز الحيزات المكانية التي تشكل هذه البنية بعدم الجمود، حيث إنها تتحول وتتطور وتعيد بناء ذاتها تبعًا لنمو السكان والحراك الاجتماعي داخل المكان. ومع ذلك فليس من طبيعة هذا الحراك أن يكون مستقلاً، بل يحدده نظام توزيع الدخول والقدرة الاستهلاكية للشرائح الاجتماعية المختلفة. فإضفاء التمايز الحضري في المدينة، في شكل أحياء مقسمة وفقًا للمستويات الاجتماعية المختلفة.. هو النتيجة المترتبة على التقسيم الاجتماعي للعمل. وتندرج الأحياء العشوائية في القاهرة في هذا التقسيم وهي لا تقع في أغلب الأحيان بين أحياء سكنية متمايزة اجتماعيًا.. بل نشأت على أطرافها ولكن في تواصل معها. ويمكن النظر إليها كحيزات عمرانية داخل إطار حضري واحد.

وعلى هذا الأساس، فإن تحليل البُعد المكاني لمناطق الإسكان العشوائي لا يمكن أن يتم بمعزل عن المدينة ككل، فيجب أن يأخذ هذا التحليل في اعتباره التفاعل الإجمالي لكل أجزاء المدينة أثناء تشكل بنيتها وتطورها.

وبغية إدراك الطبيعة الكلية للمنظومة الحضرية، فسنركز كنقطة للانطلاق على التحليل الخاص بنمو المدينة. وبالتالي سيكون في وسعنا دراسة توزيع نمو السكان على القطاعات المختلفة، وإظهار المناطق المتميزة بأكبر نسبة من نسب النمو، وملاحظة الدور الذي تلعبه بوصفها مستقبلة للفائض الزائد على حاجة المدينة والقرية. هذا هو موضوع الفصل الأول. والاستناد إلى هذا التحديد سيمكننا من التوصل إلى خصائص بنية المدينة وأبعاد تطورها واتجاهاته على كل من الأراضي الزراعية والأراضي الصحراوية ونسبة كل منهما، ومن ثم نتساءل عن أهمية العوامل التي حددت هذه المورفولوجيات المختلفة داخل المكان.

وبناء على ذلك، سنقوم بتحديد مواقع مناطق التخطيط العشوائي في علاقتها بهيكل المدينة، وتحليل هذا التحديد وتفسيره من خلال دراسة الخصائص الجغرافية للموقع، التي ساهمت بشكل حاسم في تشكيل الحيز الحضري. ويقتضي ذلك بالضرورة اتباع نهج تاريخي موجز لتطور مدينة القاهرة بالنظر إلى إمكانات الموقع. وسنركز جهدنا بعد ذلك على تحليل التقسيم

الاجتماعي للحيز العمراني، مع دراسة توزيع دخول السكان في النهاية. ويتيح لنا هذا التحليل تحديد الفئات الاجتماعية – المهنية التي سنصنفها في ثلاث شرائح اجتماعية رئيسية: الشرائح العليا والمتوسطة العليا والشرائح المتوسطة، والفئات ذات الدخول المنخفضة. وسنحلل بالاعتماد على هذه البيانات العلاقة القائمة بين الأسلوب الانتقائي اقتصاديًا والأسلوب الانتقائي مكانيًا. كما سنبين المكانة التي تحتلها المناطق العشوائية داخل هذا التقسيم الاجتماعي للحيز العمراني.

يكتمل هذا الفصل بتحليل علاقة المناطق العشوائية بالأحياء المركزية، ومواقع الإنتاج، والشرايين الرئيسية للحركة.

وسنولي عناية خاصة، في الفصل الثالث من هذا الجزء للملامح الاجتماعية – الاقتصادية لسكان مناطق التحضُّر العشوائي، وأنماط التشييد، والأشكال التي أنجزتها هذه المناطق. وسنحصر عناصر التمييز بين هذه المناطق، وهو ما يسمح لنا بأن نصنفها في فئتين رئيسيتين تبعًا لدخول السكان، وتبعًا لنظام ملكية الأرض وطبيعة المكان.

ثم يأتي بعد ذلك حصر عناصر التمييز بين المناطق العشوائية والأحياء الأخرى في المدينة. وأخيرًا، سنلقي الضوء على ديناميكية نمو المناطق العشوائية من خلال المقارنة بين خرائط فترتين زمنيتين 1955 /1956 – 1977.

الفصل الأول
القاهرة: مدينة بلا مقاييس

تعرف القاهرة باسم " مصر " وهو نفس الاسم الذي يطلق في اللغة العربية على الوطن نفسه. ويعيش ربع سكان مصر كلها (من 10 إلى 12 مليون نسمة) داخل نطاق العاصمة[1]. ويمثل إجمالي سكان القاهرة أكثر من أربع مرات سكان ثاني المدن الكبرى (الإسكندرية)، أي نصف سكان الحضر، وحوالي ثلاثة أرباع سكان المدن الست الكبرى التي يزيد عدد سكانها على 200000 نسمة[2].

وتمثل القاهرة التجمع الصناعي الرئيسي في مصر (إذ يوجد بها 45 % من المنشآت الصناعية، يعمل فيها 40 % من القوة العاملة). كما يتركز فيها أكثر من نصف الأنشطة التجارية والثقافية ومرافق الخدمات[3]. ولقد ترتب على هذا الوضع أن أصبحت القاهرة أول ملتقى للنزوح الريفي، إذ إنها امتصت حوالي 60 % من إجمالي المهاجرين الريفيين في الفترة ما بين 1960 و 1966. ويصل عدد المهاجرين الذين تستقبلهم القاهرة في الوقت الحاضر إلى ألف مهاجر يوميًا[4].

وتتقاسم ثلاث محافظات* فيما بينها إدارة أقليم القاهرة الكبرى وهي:

أولاً: محافظة القاهرة، وتحتل الضفة الشرقية للنيل، ثانيًا: محافظة الجيزة التي تقع في الغرب، وأخيرًا محافظة القليوبية في الشمال. وتغطي القاهرة الكبرى، في حدودها الحالية، مساحة تبلغ 290000 هكتار**. ونصف هذه المساحة صحراوي، أما النصف الآخر فينقسم إلى أراض زراعية (65 %)، وأراض حضرية (35 %) [5].

(*) أضيفت في عام 2008 محافظتان هما حلوان و6 أكتوبر.

(**) الهكتار = 10 آلاف متر مربع.

ويبدو أن الهيمنة الساحقة التي تمثلها العاصمة هي أحد الملامح التي تشكل شخصية مصر كما يشرحها جمال حمدان[6]:

" فلا جدال أن الدولة المركزية والمركزية العارمة ملمح ملح وظاهرة جوهرية في شخصية مصر..." "فبقوة المركزية الجغرافية والوحدة الوظيفية وطبيعة الري في البيئة الفيضية، وبرغم الامتداد الطولي الخطي الجسيم، فرضت المركزية السياسية والإدارية ثم الحضارية نفسها فرضًا في شكل حكومة طاغية الدور فائقة الخطر وبيروقراطية متضخمة متوسعة أبدًا وعاصمة كبرى صاعدة أعلى صاروخيًا وشامخة فوق البلد غالبًا. يصدق هذا من الفرعونية حتى اليوم و بلا استثناء تقريبًا ".

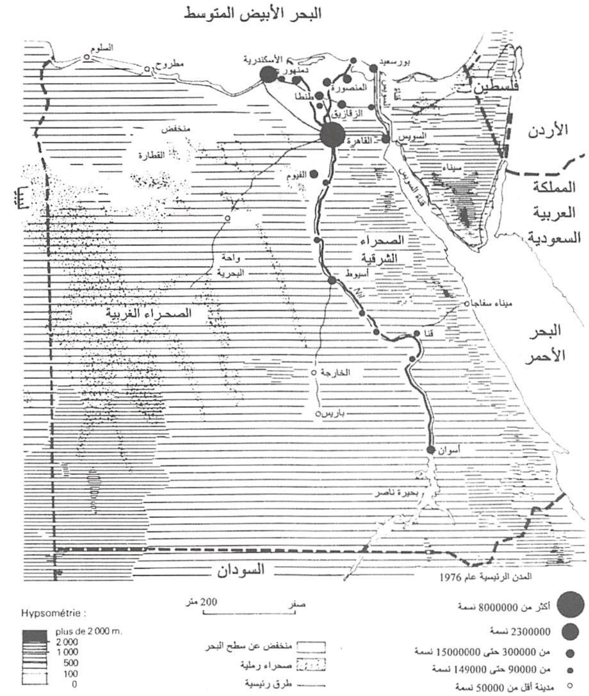
وقد تأكد الخلل الموجود بين القاهرة وبقية أنحاء البلاد نتيجة غياب تحقيق تنوع في شبكة المواصلات، إذ إن كل خطوط السكك الحديدية التي تربط الجنوب بالشمال تتلاقى كلها في المحطة المركزية، المعروفة بمحطة رمسيس. بل إن الشبكة البرية نفسها تنطلق من تخوم نفس المنطقة.

أما النتائج المترتبة على ذلك فهي معروفة جيدًا. فقد أصبحت العاصمة من حيث هي نقطة محورية للانتقال إلى أي منطقة أخرى، أول نقطة جذب للمهاجرين الريفيين القادمين من مدن الأقاليم.

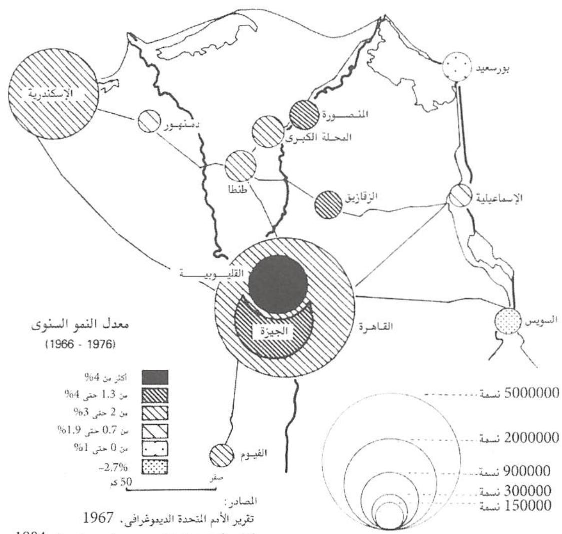
ولما كانت هذه الهجرة "لا تشكل استجابة للطلب على الأيدي العاملة، بل استجابة لمحاولة البحث عن مخرج حيوي في وسط أكثر تنوعًا: فإن عملية الهجرة لا تستطيع إلا أن تكون عملية تراكمية وغير متوازنة"[7]. لذلك نتجت عنها حقيقتان متناقضتان:

1- نشأة استثمارات ضخمة بغية توفير البنية الأساسية، وخلق وظائف، وتشييد للمباني. ومع ذلك، تظل هذه الاستثمارات بصورة دائمة غير كافية بالنظر إلى أن النمو الحضري والتخطيط العمراني ما فتآ في حالة سباق مستمر.

2- خلل في كل المرافق الحضرية، ويتمثل ذلك في: اكتظاظ وسائل النقل العام، وزحمة حركة المرور، والانفجار المستمر للصرف الصحي، وانقطاع المياه والكهرباء والتكدس في المدارس والجامعات مع انخفاض مستوى الكفاءة التعليمية كنتيجة طبيعية لذلك.



شكل (2) القطر المصري



شكل (3) مدينة القاهرة والمدن الرئيسية في مصر

وفي هذا السياق فإن المدينة الأم تصبح كوحش شائه - لا ضرورة له - وهوة بلا قرار تبتلع موارد الوطن[8]. وعلى هذا النحو، فإن تكلفة تجديد شبكة المجاري المثقلة بخمسة أضعاف طاقتها الأساسية، تبلغ ملياري دولار حصلت عليهما مصر في شكل قرض من الولايات المتحدة الأمريكية وإنجلترا واليابان. ويمثل هذا المبلغ قيمة دخل مصر من صادراتها من البترول في عام واحد[9]. كما أنه يترتب على تدخل السلطات الرسمية في مجال التنظيم العمراني، رغم ضرورته، زيادة كفاءة العاصمة على استقبال المهاجرين، الأمر الذي كانت نتيجته جذب أعداد جديدة منهم. وفي هذا السياق، يشكل التزايد الديمغرافي عاملاً آخر في هذه الإشكالية.

أولاً: عندما يولد طفل كل ١٧ ثانية

تضاعف عدد سكان مصر أربع مرات خلال ثمانين عامًا. وفي حين أنه كان ينظر إلى مصر، في بداية القرن العشرين، على أنها دولة منخفضة السكان، فإنها تبدو في نهاية الربع الأخير من القرن نفسه، دولة متخمة بعدد سكانها. وقد قفز هذا العدد من 9 ملايين نسمة في 1887 إلى 37 مليونًا في 1976 إلى أن بلغ حاليًا 47 مليون نسمة. (72 مليون عام2006)

ويعتبر انخفاض نسبة الوفيات الذي يعود إلى التقدم الاجتماعي وتحسن ظروف الصحة العامة الذي واكبه معدل ولادة مرتفع نسبيًا هو السبب الرئيسي في رفع نسبة الزيادة الطبيعية وتدعيمها. وفي حين أن معدل الوفيات في مصر قد انخفض إلى النصف في الفترة ما بين 1947 و 1980 (انخفض هذا المعدل من 21.4 إلى 11 لكل 1000 نسمة)، فإن معدل المواليد ظل تقريبًا كما هو (43.7 لكل 1000 نسمة في 1947 و 41 في 1980) . غير أنه لوحظ انخفاض طفيف في معدل المواليد بالقاهرة الكبرى (35.6 لكل ألف في 1980 بينما كان 48 لكل ألف في 1947). ويبين جدول 2 تطور النمو الطبيعي للسكان[10].

ورغم أن معدل النمو الطبيعي للقاهرة الكبرى كان يتجاوز في 1947، أي معدل زيادة في أي مكان آخر بمصر، فإن ذلك كان طبيعيًا في فترة كانت نسبة الوفيات فيها بين الأطفال في القرية المصرية نسبة عالية.

وقد انخفضت هذه النسبة في الفترة ما بين 1960 ، 1976 نتيجة اتباع سياسة تحديد للنسل اتسمت بالحيوية (وقد وجدت هذه السياسة صدى إيجابيًا لها، لا سيما في العاصمة) وكذلك نتيجة للحروب المتعاقبة 1967 ، 1973، حيث سبب حشد المستدعيين للخدمة العسكرية انخفاضًا في نسبة الزيجات. غير أن نسبة النمو عادت من جديد اعتبارًا من 1976 في التزايد بدرجة كبيرة إلى أن بلغت اليوم نسبة خطيرة.

جدول (2): النمو الطبيعي في القاهرة الكبرى ومصر (لكل 1000 مواطن)

	1947	1960	1966	1976	*1980
القاهرة	26.7	30.2	21.9	20.4	26.0
الجيزة	28.3	24.0	27.1	29.8	31.1
القليوبية	23.3	25.4	26.1	29.3	30.4
إجمالي القاهرة الكبرى	26.7	32.2	23.5	23.8	27.8
مصر	22.3	26.2	25.3	24.7	30.0

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء، عن Greater Cairo Region – الجزء الأول

وتحتل المشكلة الديموغرافية حاليًا مركزًا رئيسيًا بين القضايا الهامة في مصر. وبمجرد أن تولى الرئيس مبارك الحكم في سبتمبر 1981 أعطى الانفجار السكاني أولوية خاصة، أي حشد كل الجهود من أجل إيقاف "الكارثة التي تلتهم كل موارد البلد" وتقضي على كل جهود التنمية. وفي هذا الصدد تم رصد ملايين الدولارات في حملة تستهدف تحديد النسل. و لم تتركز الحملة في دعوة الأزواج إلى إنجاب عدد أقل من الأطفال، وإنما إظهار، بالأحرى، أن كل فرد مسئول عن شكل المواصلات والإسكان وعدم كفاية الخدمات الاجتماعية والصحية والمدرسية.

(*) تقديرية.

ثانيًا: نمو عمراني يصيب بالدوار

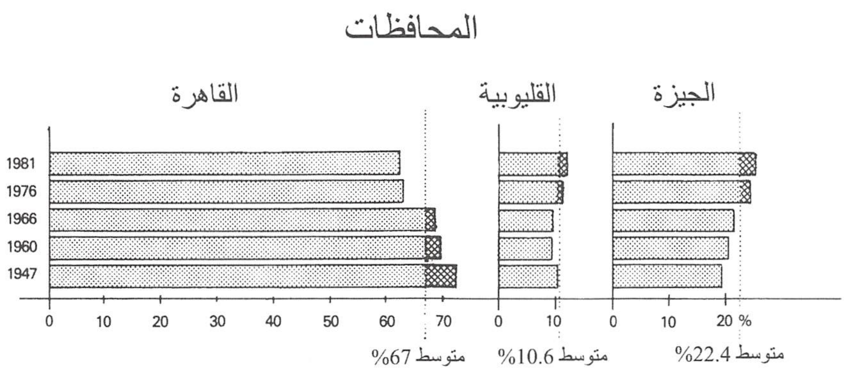
تضاعف عدد السكان الحضريين في مصر ثلاث مرات في الفترة ما بين 1947 ، 1977: إذ تزايد هذا العدد من 6.2 إلى 17 مليون نسمة. ومن المتوقع أن يتضاعف الرقم الحالي وهو 21.6 مليون، مرة أخرى خلال العقدين القادمين بحيث يبلغ 45 مليون نسمة في عام 2000[11]. ففي حين كان معدل النمو عام 1947 (3.5 %)، فقد وصل إلى (4.34 %) اعتبارًا من 1960، متجاوزًا بذلك معدل النمو الحضري في مصر (3.33 %) . وإذ اعتبر النمو الحضري في مصر عاليًا المستوى فإنه في القاهرة خارق للعادة.

ويرجع السبب في ذلك إلى إنشاء منطقتين صناعيتين تقع إحداهما في شمال العاصمة (شبرا الخيمة) والثانية في جنوبها (حلوان). غير أن نسبة النمو أخذت في الانخفاض خلال الفترة (1966 / 1976) ولحقت بذلك بالنسبة العامة للنمو الحضري في مصر (2.50 %). ويرجع السبب في بطء نسبة النمو هذه على الهجرة الكبيرة إلى الخارج لا سيما إلى دول الخليج.

أما فترة منتصف السبعينيات، فهي تتميز بمعدل كبير للنمو بلغ متوسطه 3.60 %. إلا أن هذا المعدل يختلف بشكل ملحوظ من محافظة إلى أخرى، وهو ما يبدو واضحًا في جدول 3. ويلاحظ تبعًا لذلك وجود مفارقة تتمثل في التزايد الكبير في سكان محافظتي الجيزة والقليوبية، الذي يقابله انخفاض حاد في عدد سكان محافظة القاهرة.

جدول (3): نمو السكان في المناطق الحضرية للقاهرة الكبرى (بالألف مواطن)

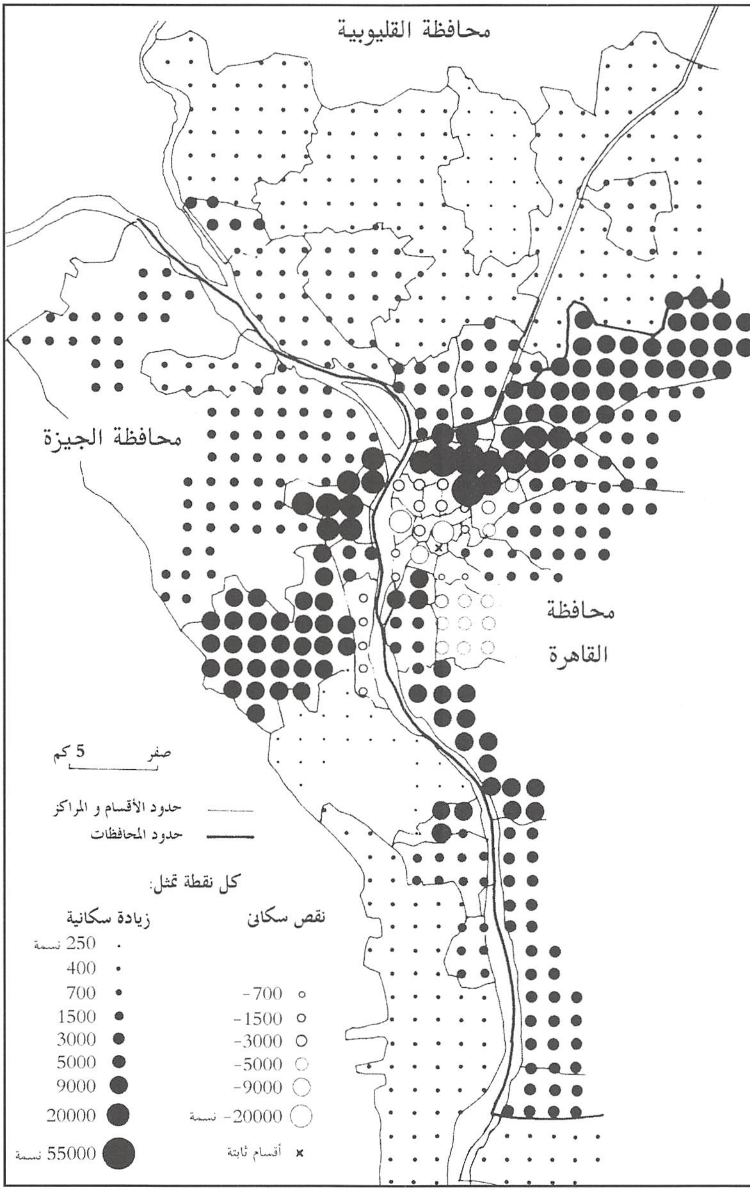
	1947	إلى النمو السنوي (%)	1960	إلى النمو السنوي (%)	1966	إلى النمو السنوي (%)	1976	إلى النمو السنوي (%)	1981
محافظة القاهرة	2080	3.62	3360	4.13	4 232	1.74	6074	3.20	5 870
محافظة الجيزة	574	4.20	100 1	5.02	1 323	3.87	1 972	4.30	2 390
محافظةالقليوبية	309	3.07	464	4.36	594	4.25	919	4.50	1 125
إجمالي القاهرة الكبرى	2 963	3.67	4 825	4.34	6 149	2.52	7 965	3.60	9 385



شكل (4): نصيب المحافظات من النمو الحضري لمنطقة القاهرة الكبرى (بالنسبة المئوية الكلية للمنطقة)

مصدر جدول (3) و شكل (4):دراسات معهد الإدارة والتحضُّر العمراني لأيل دي فرانس، رقم 75، مارس 1985.

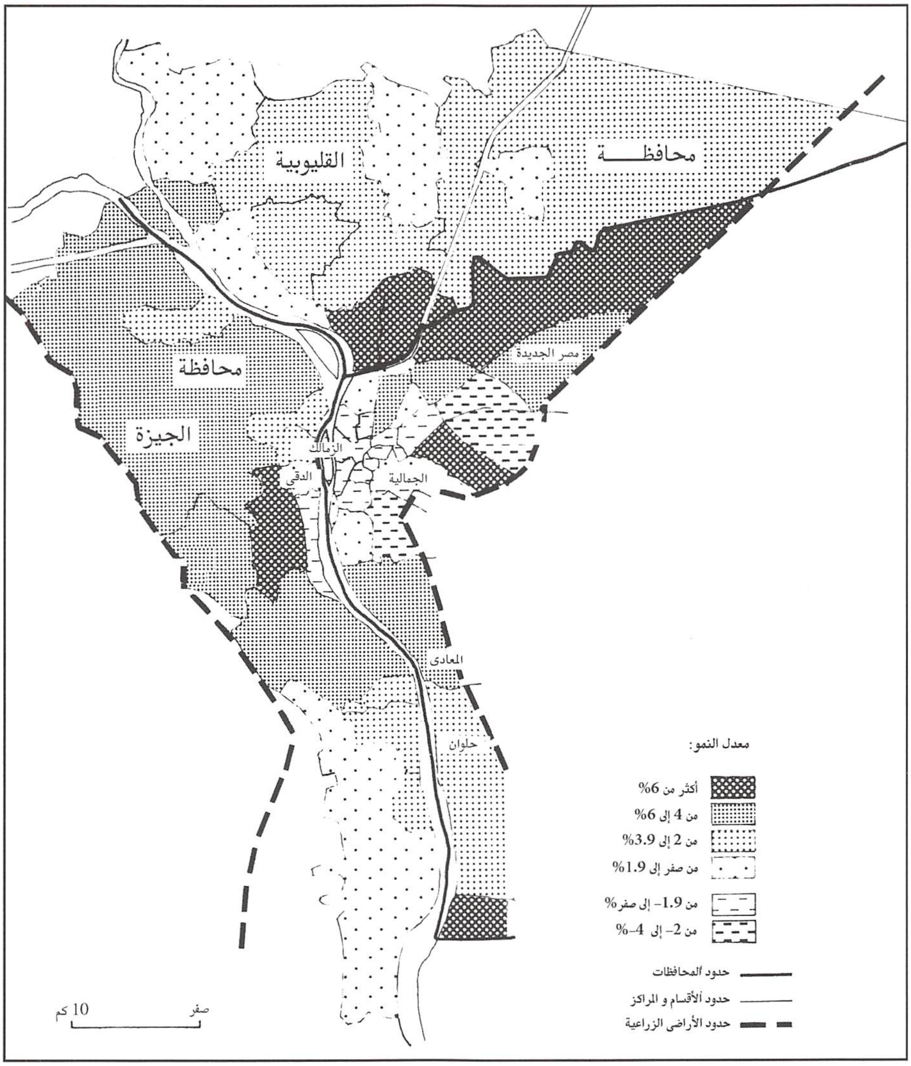
Cahiers del'institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France، no75، Mars 1985.



شكل(5): النمو المطلق لأقسام القاهرة الكبرى بين 1966 ، 1976

المصدر Greater Cairo Region، المجلد الأول (سبق ذكره)

إظهار د. جليلة القاضي



شكل(6): معدل النمو السنوي للسكان (بالقسم) في القاهرة الكبرى

المصدر Greater Cairo Region، المجلد الأول (سبق ذكره)
إظهار د. جليلة القاضي

جدول (4): نمو السكان في القاهرة الكبرى ما بين أعوام 1960-1966-1976

المحافظة	كود القسم (الحضري) أو المركز (بالأرياف)		1960	1966	1976	معدل النمو السنوي (%)	
						66 1960	76 1966
القاهرة	11	الزهرة	39 000	63 232	101 876	8.80	4.60
	12	مدينة نصر	7 940	11 210	64 892	6.20	18.20
	13	هليوبوليس	80 204	159 175	127 196	12.80	-2.10
	21	مدينة السلام	—	—	—		—
	22	المطرية	121 351	211 024	533 391	10.20	9.20
	23	عين شمس	—	—	—		
	24	الزيتون	120 844	166 364	267 402	5.80	4.60
	25	حدائق القبة	186 968	270 697	314 362	6.70	1.40
	26	الوايلي	140 587	154 844	141 849	1.70	0.80
	27	منشأة ناصر	—	—	—	—	—
	31	شبرا	125 217	135 976	128 931	1.50	-0.50
	32	الزاوية الحمراء	—	—	—	—	—
	33	الشرابية	170 791	276 366	443 098	8.80	4.60
	34	الساحل	303 602	376 879	438 180	3.90	1.40
	35	روض الفرج	265 139	283 024	272 091	6.70	0.40
	41	الظاهر	99 617	109 322	104 354	1.60	0.40
	42	باب الشعرية	124 115	127 520	110 293	0.50	1.30
	43	الجمالية	147 051	156 013	166 802	1.00	0.60
	44	الدرب الأحمر	143 279	146 807	146 399	0.40	0.00
	51	الأزبكية	64 032	63 697	59 473	-0.10	-0.60
	52	الموسكي	67 485	58 414	58 189	-2.50	0.00
	53	بولاق	202 023	201 571	177 476	0.00	-1.20
	54	عابدين	94 969	98 530	87 759	0.60	1.10
	55	الزمالك	—	—	—	—	
	56	قصر النيل	43 094	40 979	38 316	0.90	0.60
	61	السيدة زينب	253 648	276 000	252 090	1.50	0.80
	62	الخليفة	161 958	233 225	186 359	6.60	2.10
	63	الروضة	—	—	—	—	
	64	مصر القديمة	212 233	254 353	270 343	3.20	0.50
	71	المعادي	83 000	140 533	266 673	9.70	6.30
	72	حلوان	94 385	203 458	282 647	14.40	3.20
	73	مدينة 15 مايو		—	—	—	—
	74	التبين	1697	11 815	33 579	9.20	10.55
	إجمالي محافظة القاهرة		3 359 701	4 231 688	5 074 016	4.13	1.74
الجيزة	11	إمبابة	136 429	225 988	325 023	9.30	3.50
	12	العجوزة	53 584	83 555	144 266	8.10	5.30
	13	الدقي	70 818	85 978	101 343	3.50	1.60
	14	الجيزة	163 761	216 276	208 424	5.00	-0.40
	15	بولاق الدكرور	59 575	103 383	321 931	10.20	11.40
	16	الهرم	49 938	70 079	129 459	6.10	6.00
	21	أوسيم	20 031	21 969	28 410	1.60	2.50
	22	قرى إمبابة	213 077	254 473	374 136	3.20	3.70
	31	قرى الجيزة	62 621	69 279	94 169	1.80	3.00
	41	الحوامدية	30 256	36 227	48 030	3.20	2.70
	42	قرى الحوامدية	9 367	10 406	13 008	1.90	2.10
	43	البدرشين	16 164	18 582	26 992	2.50	3.60
	44	قرى البدرشين	96 952	107 175	130 768	1.80	1.90
	51	قرى مدينة الصف	18 108	19 931	26 005	1.70	2.60
	إجمالي محافظة الجيزة		1 000 681	1 232 301	1 971 964	5.03	3.87
القليوبية	11	شبرا الخيمة (1)	100 607	172 902	233 520	10.00	8.20
	12	شبرا الخيمة (2)			—	—	
	21	الخانكة	21 637	28 084	31 805	4.70	1.20
	22	قرى مركز الخانكة	74 567	95 022	122 767	4.30	2.50
	31	قرى مركز شبين	30 662	33 623	39 802	1.60	1.60
	41	قليوب	43 202	49 303	62 564	2.30	2.30
	42	قرى قليوب	86 625	96 949	121 868	1.90	2.20
	51	القناطر الخيرية	19 180	22 477	36 879	2.80	4.40
	52	قرى مركز القناطر	89 018	95 719	108 847	1.30	1.20
	إجمالي محافظة القليوبية		465 498	593 624	918 755	4.36	4.25
	إجمالي القاهرة الكبرى		4 825 880	6 148 593	7 964 735	4.34	2.50

المصدر Greater Cairo Region، المجلد الأول (سبق ذكره)

وإذا حللنا حركة السكان على مستوى الأحياء (جدول 4). فبوسعنا إدراك عدد من الظواهر تشترك فيها القاهرة مع كل المدن الكبرى: "انخفاض كبير في عدد سكان المناطق السكنية المركزية، وانخفاض نسبي في عدد سكان المناطق السكنية الفاخرة" [12]. وتعود هذه الظاهرة، من ناحية، إلى التحول الإداري المطرد للوحدات السكنية لأقسام مركز المدينة الحديث (قصر النيل، عابدين، الأزبكية) وتدهور التراث العقاري في الأقسام التي تتشكل منها المدينة القديمة من ناحية أخرى[13].

وتستحوذ ثمانية أقسام على إجمالي قدره 67 % من نسبة نمو السكان في الفترة 1966، 1976، كما يتراوح معدل النمو السنوي فيها بين 8 % و 12 %. وينطبق ذلك أساسًا على المناطق الريفية في الجيزة والقليوبية، وهي المناطق الرئيسية للنمو العشوائي. "ويبلغ نصيب الهجرة المتمثل في زيادة عدد سكان الأقاليم 30 %. ومحافظة القاهرة هي المستقبل الأول لهذه الهجرة، غير أنها في الوقت نفسه، المورد الرئيسي للمهاجرين. وتعتبر محافظة الجيزة أيضًا منطقة التوجه التي يفضلها المهاجرون، الأمر الذي يفسر التطور الكبير الذي حدث لها. أما محافظة القليوبية، فهي تبدو وكأنها منطقة للتحولات السريعة، إذ تصل نسب النازحين منها والمستوطنين فيها درجات عالية"[14]. والخلاصة هي أن غالبية الأحياء الرئيسية الواقعة في محافظة القاهرة فقدت 200000 ساكن في الفترة ما بين 1960 ، 1976، في حين استقبلت الأحياء المتاخمة للمدينة مليوني نسمة في محافظتي الجيزة والقليوبية. ويؤكد تحليل النمو على المساحة الحضرية اتجاه المدينة نحو التوسع على الأراضي الزراعية[15] في تلك المحافظتين.

ثالثًا: ديناميكية التحضُّر العمراني، والعمران على الأراضي الزراعية

إن أهم ما يميز الأزمة الحضرية في مصر حاليًا هو تطور العمران على الأراضي الزراعية. وتنسحب هذه الظاهرة على كل المدن الواقعة في الدلتا وحنوب وادي النيل. غير أن الثمن المترتب على تحويل أراض صالحة للزراعة إلى أراض للبناء هو ثمن في الحقيقة باهظ للغاية. إذ في غضون الفترة من 1952 إلى 1976، وقع 640.000 فدان (268.000هكتار) من أخصب الأراضي الزراعية فريسة للعمران في مقابل 921.000 فدان (386.000هكتار) تم استصلاحها، مما أدى إلى تقلص مساحة الأراضي الزراعية المستصلحة إلى 272.000 فدان (114420 هكتار) [16].

وفضلاً عن ذلك، يقدر أن العمران يلتهم سنويًا 60.000 فدان (25200 هكتار) من الأراضي الزراعية الواقعة في شمال وغرب العاصمة، بمعدل سنوي يصل إلى 500 هكتار من أجود الأراضي الزراعية، كما ابتلع، بطغيانه الساحق، قرى كاملة. وتشكل هذه الحيوية العمرانية الهائلة الاستجابة الوحيدة في الوقت الراهن لمشكلة الإسكان بالنسبة (الـ 70 %) من السكان الإضافيين الذين يبلغ عددهم 350.000 نسمة والذين يضافون سنويًا إلى إقليم القاهرة الكبرى [18]. وقد ازداد نطاق المساحة التي جرى تعميرها في القاهرة الكبرى، في الفترة من 1945 إلى 1982، من 7980 هكتارًا إلى 25400 هكتار، أي بنسبة نمو تبلغ حوالي 350 % في فترة مدتها 37 عامًا. ونشأ هذا العمران بالدرجة الأولى، على أراض زراعية. ويبين ذلك بوضوح الجدولان 5 ، 6.

جدول (5): تطور المساحة المبنية على الأراضي الزراعية و الأراضي الصحراوية في منطقة القاهرة الكبرى (بالهكتار)

	1945	1968	1977	1982
• الأراضي الصحراوية	3 000	5 600	8 700	11 500
النسبة المئوية	% 37	% 39	% 41	% 45
• الأراضي ذات الاستخدامات الزراعية	5 000	10 500	12 200	13 900
النسبة المئوية	% 63	% 61	% 59	% 55
الإجمالي	8 000	16 100	20 900	25 400
النسبة المئوية	% 100	% 100	% 100	% 100

المصدر: Greater Cairo Region، المجلد الأول سبق ذكره

ويلاحظ أن ثلثي ضواحي القاهرة، في 1945، امتد على مناطق زراعية. وفي حين أحرزت عملية التعمير في قلب الصحراء المحيطة بمدينة مصر الجديدة [19] في بداية هذا القرن نجاحًا كبيرًا، إلا أنه لم يقتد بنموذجها إلا بعد مضي نصف قرن من الزمان. أما الرؤية التي في المخطط العام لعام 1953 [20]، فتتجسد في نشأة مدينتين أخريين ساهمتا في تعزيز امتداد المدينة في الصحراء العربية في الشرق: الأولى هي مدينة نصر، والثانية هي مدينة المقطم (على الهضبة التي يحدها انحدار الجبل الذي يحمل نفس اسم المدينة).

وهذا يفسر التوازن الذي يظهر في توزيع المساحة التي تم تعميرها على الأراضي الزراعية والأراضي الصحراوية في عام 1977. وقد احتل الحفاظ على الأراضي الزراعية مكانة رئيسية من اهتمام سياسات التخطيط في الفترتين 1970 ، 1981. وتمثل الاتجاه الأول في اقتراح إنشاء مدن تحيط بالعاصمة وتتمتع بالاكتفاء الذاتي، أما الثاني فكان يعطي الأولوية لتوجيه توسع المدينة نحو الشرق، على أن يحيط هذا التوسع بجبل المقطم. وقد اتبع النمو العمراني المخطط العام لعام 1970 جزئيًا[21]، غير أن مدن الضواحي والمدن الجديدة التي تقرر إنشاؤها في عام 1973[22] ، لم تكن مهيأة لاستقبال هذا السيل من الزيادة الديمغرافية والهجرة الريفية خلال العقد المنصرم.

وفضلاً عن ذلك، فإن خطة تعمير الأراضي الصحراوية التي اتبعتها الدولة لم تتوجه سوى للشرائح الاجتماعية الميسورة والمتوسطة، وبالتالي فقد ظل أسلوب التقسيم العشوائي للأراضي الزراعية محتفظًا بنفس وتيرته الكبيرة. وتكمن هنا ولا شك واحدة من المفارقات الكامنة في نهج التخطيط العمراني الذي تتبعه الدولة.

جدول (6 أ): تطور المساحة الحضرية في منطقة القاهرة الكبرى (بالهكتار)

	السكان في المناطق الحضرية بالمحافظة			المساحة الكلية بالنسبة للقاهرة الكبرى
	القاهرة	الجيزة	القليوبية	
1945	6820	980	180	7980
معدل النمو السنوي المتوسط (1946–1968)	% 2.6	% 4.7	% 8.0	% 3.1
1968	12190	2890	1100	16140
معدل النمو السنوي المتوسط (1968–1977)	% 2.7	% 3.2	% 4.3	% 2.9
1977	15510	3790	1620	20920
معدل النمو السنوي المتوسط (1977–1982)(ب)	% 3.9	% 3.8	% 4.7	% 4.0
1982	18800	4570	2030	25400

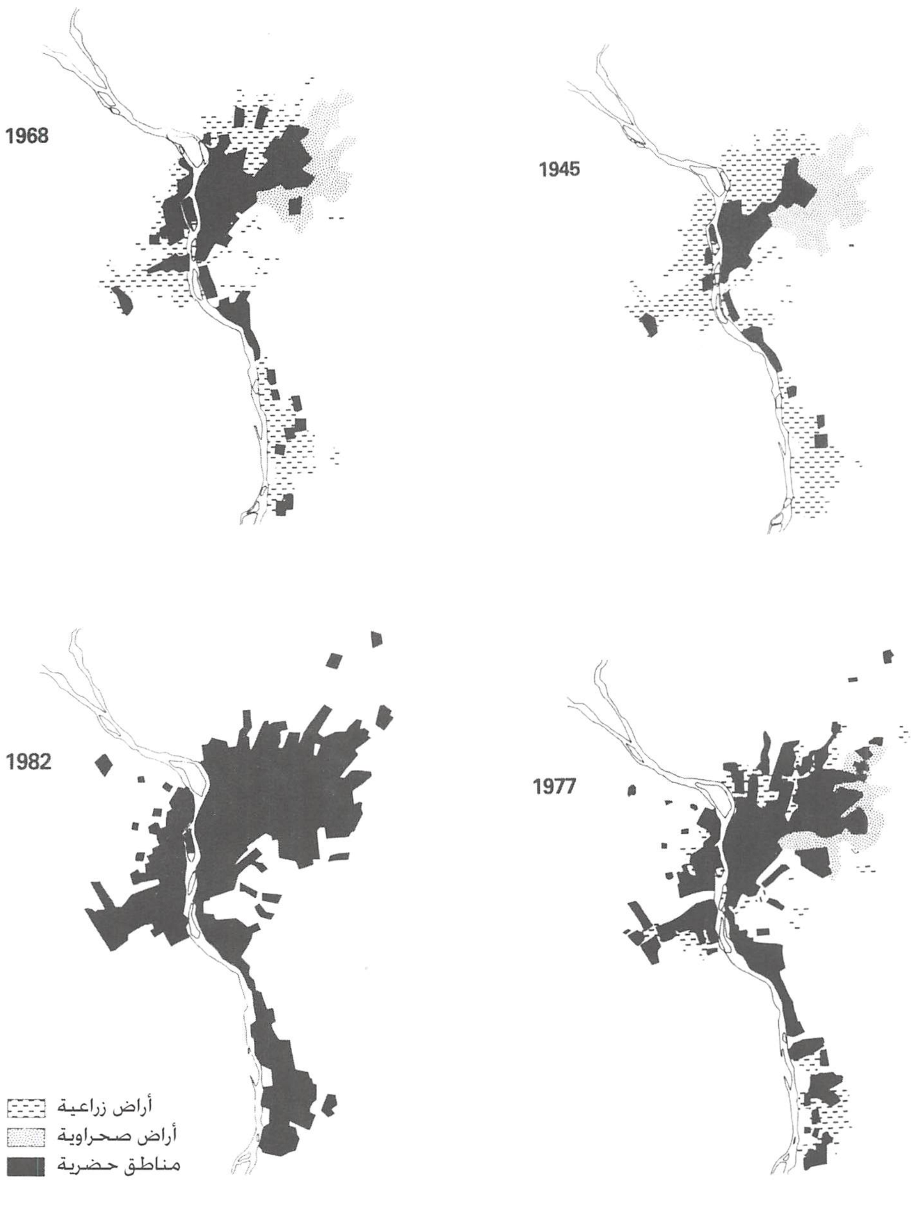
جدول (6 ب): تطور السكان في المناطق الحضرية في منطقة القاهرة الكبرى (بالألف مواطن)

	السكان في المناطق الحضرية بالمحافظة			المساحة الكلية بالنسبة للقاهرة الكبرى
	القاهرة	الجيزة	القليوبية	
1945	1930	198	38	2 166
معدل النمو السنوي المتوسط (1946-1968)	% 3.8	% 4.6	% 3.6	% 4.1
1968	4 410	890	210	5 510
معدل النمو السنوي المتوسط (1968-1977)	% 1.7	% 3.9	% 4.3	% 2.6
1977	5 101	1 340	436	6 877
معدل النمو السنوي المتوسط (1977-1982)(ب)	% 3.4	% 4.5	% 5.8	% 4.1
1982	5 870	1 600	1 130	8 600

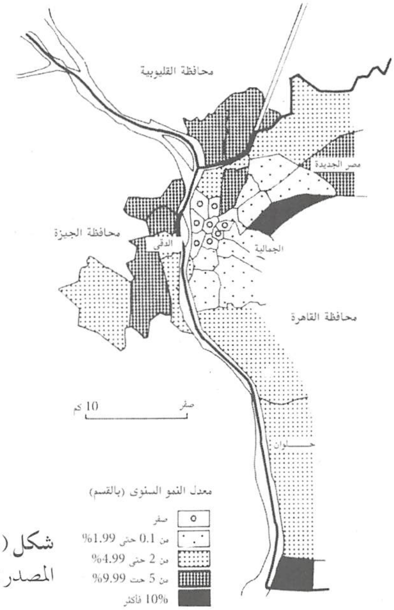
جدول (6 ج): تطور الكثافة السكانية فى المناطق الحضرية في منطقة القاهرة الكبرى (نسبة السكان للهكتار)

	السكان في المناطق الحضرية بالمحافظة			المساحة الكلية بالنسبة للقاهرة الكبرى
	القاهرة	الجيزة	القليوبية	
1945	283	202	196	271
معدل النمو السنوي المتوسط (1946-1968)	% +26	% +53	%-6	% +24
1968	357	309	184	337
معدل النمو السنوي المتوسط (1968-1977)	% -8	% +10	% +46	%+4
1977	327	339	269	325

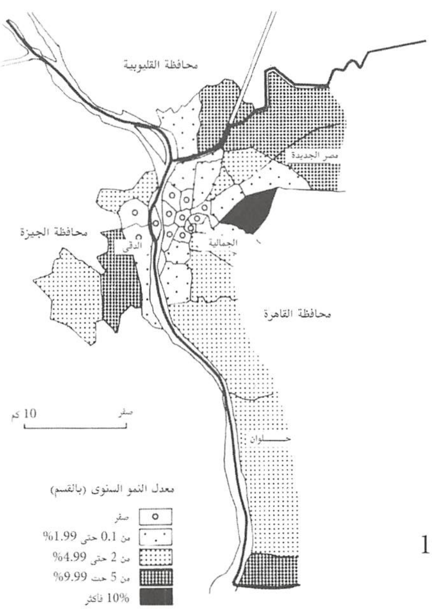
ملحوظة: (ا)- تم استقطاع المطارات، والمناطق العسكرية، والمناطق الريفية، والمدافن.
(ب)- تقديرية.
المصدر: مستخرج من جداول مختلفة في Greater Cairo Region، المجلد الأول، (سبق ذكره).



شكل (7): تطور مدينة القاهرة (1945 - 1982)
المصدر: Greater Cairo Region، المجلد الأول ، سبق ذكره



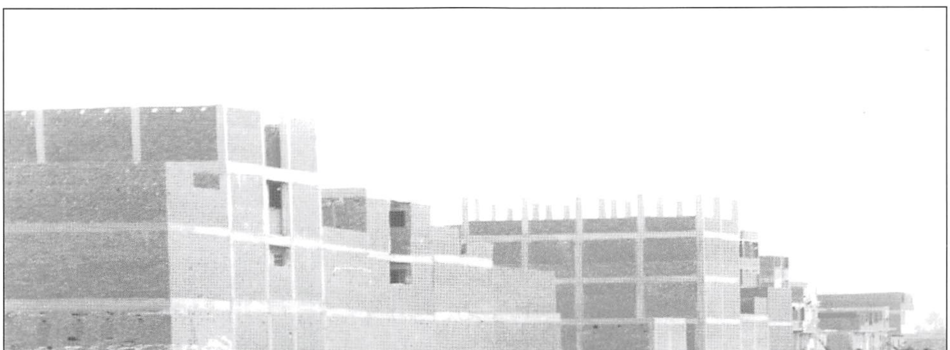
شكل (8): معدل نمو الأقسام في القاهرة الكبرى1945–1968
المصدر: Greater Cairo Region، – جزء ج – مصدر سابق.



شكل (9): معدل نمو الأقسام في القاهرة الكبرى 1968–1977
المصدر: Greater Cairo Region، المجلد الأول
جزء ج – مصدر سابق.



صورة (1): القاهرة مدينة عملاقة -متروبولس (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة (2): البناء على الأراضي الزراعية (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة(3): مساكن عشوائية–إمبابة (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة (4): مصنع فى وسط الأراضي الزراعية (تصوير آلان بونامي)

هوامش

(1) ارتفع عدد سكان القاهرة، طبقًا لتعداد السكان في 1976، إلى 8 ملايين نسمة.

(2) Greater Cairo Region، Long range urban development scheme، interim report n° 1، volume 1- December 1981.

(3) Dr. Barrada A . مجلس الشباب العالمي، 1979، مذكور في "Urbanization of agriculture land"، بقلم محمد السويفي – يونيو 1981.

(4) تقرير رقم 78-3، ص 2، مذكور في "Urbanization of agriculture land"، انظر الهامش رقم 3.

(5) Greater Cairo Region، Long range، انظر الهامش رقم 2 .

(6) جمال حمدان، "شخصية مصر" ، طبعة عالم الكتب، 1980، الجزء الأول، ص40 .

(7) Manuel Castells ; "La Question Urbaine". Paris ، Maspéro. ص68.

(8) قدرت تكاليف مترو الأنفاق بما قيمته 480 مليون جنيه مصري. ويقدر الخبراء أن هذا المبلغ يسمح بإنشاء 90000 وحدة سكنية مجهزة، وذلك للقضاء على العجز الموجود حاليًا.

(9) المصادر الرئيسية للدخل في مصر مقدرة بالدولار الأمريكي.

جدول (7): الموارد الأساسية للدخل القومي في مصر (بالمليون دولار)

المصادر الرئيسية للدخل	1977	1978	1979	1980
البترول	600	688	1 347	2 650
قناة السويس	428	514	589	710
السياحة	728	702	601	680
رواتب العاملين بالخارج	1 896	1 761	2 214	2 750

المصدر: البنك المركزى المصري

(10) Greater Cairo Region، Long range، انظر الهامش رقم 2 .

(11) M. Abdel Dayem. «Characteristics of international migrants to Cairo». United Nations A.R.E. Cairo Demographic center.

رسالة ماجستير الفلسفة في علم الإسكان. القاهرة، أكتوبر 1974.

(12) «L' aménagement du Grand Caire ; un projet ambitieux، une coopération exemplaire» in "Les Cahiers de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région d'Ile de France" ; no 75، Mars 1985.

(13) قدرت اللجنة القومية للإسكان عدد المساكن التي لم تعد صالحة للسكنى في القاهرة القديمة بـ 1200 مسكن سنويًا.

(14) L' aménagement du Grand Caire ، انظر الهامش رقم 12.

(15) Greater Cairo Region، Long range urban development ،Master scheme، February 1983.

(16) بلغت المساحة الكلية للأرض المزروعة في مصر، في 1982، 6 ملايين فدان (2520000 هكتار). يتكلف استصلاح الفدان الواحد من الأراضي الصحراوية (4200 م^2 أو 0.43 هكتار) ما بين 1400و 1500 جنيه مصري (أو ما يساوي 11200 إلى 12000 فرنك فرنسي طبقًا لقيمة سعر الصرف الحالي). وريع الفدان المستصلح أقل كثيرًا من ريع الفدان في الأراضي العادية. وسنعطي مثالاً على ذلك، فالمبلغ الإجمالي الضروري للحصول على ما قيمته 800 جنيه مصري من القمح في أرض مستصلحة يبلغ 600 جنيه، في حين أن المبلغ اللازم للحصول على نفس القيمة في الأرض العادية 220 جنيهًا.

Cf. Dames and Moores. "Cairo Metropolitain Area Land use. Infrastructure development scheme". Appendix 3. septembre 1981.

(17) أ. حسن، "بعض ملامح الوضع الزراعي...25 عامًا بعد ثورة 1952"، بحث منشور في "الاقتصاد المصري في 25 عاماً"، مؤتمر الاقتصاديين المصريين، القاهرة 1982.

(18) انظر الهامش رقم 12 .... L' aménagement du Grand Caire

(19) قامت شركة أوروبية، في عام 1905، أسسها البارون إمبان، بشراء أراض وتقسيمها في الصحراء الواقعة شمال العباسية بلغت مساحتها 2500 هكتار. وحدث توسع في المنطقة اعتبارًا من 1910 بحيث تضاعفت مساحتها لتصل لـ 5000 هكتار. وقد ربطت شبكة من خطوط المترو هذه المدينة التي أطلق عليها هليوبوليس بالعاصمة.

(20) كان الإعداد لخطة تطوير القاهرة قد بدأ في 1953، ونشر هذا المخطط في 1956 واستند إلى تنمية وطنية وإقليمية، وإلى تطور الاتجاهات المستندة على انتشار التعليم والتصنيع. والنتيجة التي تترتب على ذلك هي تراجع الزيادة السكانية وحدوث توازن حضري أفضل. واقترح هذا التخطيط أن يتم إنشاء مدن تابعة جديدة على بُعد 30 كيلو مترًا من العاصمة، على أراض زراعية يفصلها عن العاصمة حزام من الخضرة يجب حمايته. وكان المقصود أن تخضع هذه المدن لرقابة دقيقة وألا يتجاوز عدد سكانها مليون نسمة. وشجع هذا التخطيط المحور الخاص بتنمية الشمال - الشرقي، واقترح إنشاء مدينة نصر في الشرق ومدينة المقطم على الهضبة في الشرق.

(21) بدأ الإعداد للمخطط العام الذي نشر عام 1970 اعتبارًا من عام 1966. وقد تناول من جديد فكرة المدن التابعة على أن يكون موقعها في الجنوب الشرقي بالقياس لخطة عام 1956، غير أنه ينبغي أن يقتصر إنشاء هذه المدن على الأراضي الصحراوية. وأصبح بالتالي الطريق المتوقع له أن يحيط بالمدينة بمثابة الحد الذي تتوقف عنده التنمية الحضرية: " السور "... غير أن هذا السور لم يتجاوز كونه شكلاً تخطيطًا إذ إنه اختفى تحت وطأة الاندفاعة العمرانية.

(22) اعتمد المخطط العام لـ 1980 عام 1983. ونشرت التقارير الثلاثة الرئيسية الخاصة به في الفترة ما بين 1981 ، 1983.

الفصل الثاني
تحديد مواقع مناطق الإسكان العشوائي

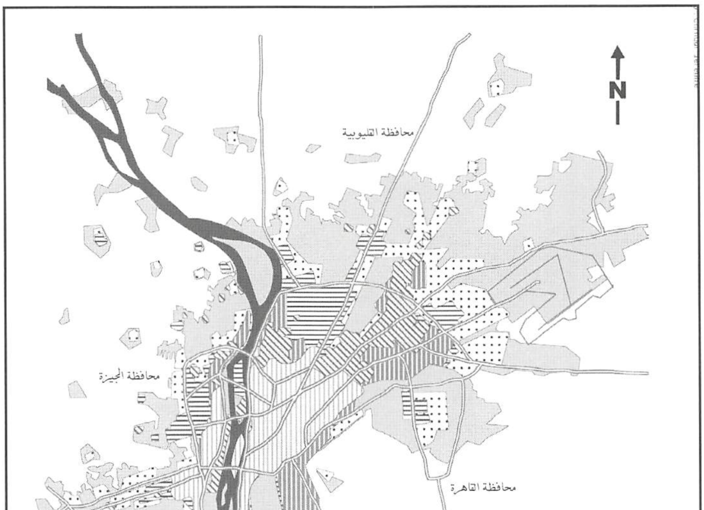
أولاً: الطبيعة الاستثنائية للموقع

تحتل القاهرة موقعًا رئيسيًا على العقدة الواقعة بين الشكل المروحي الذي تشكله الدلتا والنطاق الطولي الضيق الذي يشكله الوادي. وتتقابل في هذا الموقع الإستراتيجي الذي يهيمن على مصر السفلى ومصر العليا، الصخور الجيرية للمقطم مع النيل على الضفة الشرقية. وبذلك يتميز الموقع الذي تحتله القاهرة بحماية استثنائية، الأمر الذي جعل منها بشكل دائم العاصمة منذ أن قام مينا بتوحيد القطرين. كان اسمها ممفيس، ثم بابليون، ثم الفسطاط، ثم العسكر، فالقطائع، وأخيرًا القاهرة [1].

ولما كانت كل تلك العواصم قد نشأت في السهل الذي تحيط به الصخور الجيرية فإنها كانت قادرة على مراقبة النهر من ناحية، ومن ناحية أخرى كانت بعيدة عن الفياضانات[2]. ولعب الحاجز الطبيعي من ناحية الشرق الذي تشكله المرتفعات الجيرية دورًا في الاتجاه الذي اتخذه تطور المدينة، ذلك التطور الذي اقتفى المحور الجنوبي الغربي/ الشمالي الشرقي SW–NE الموازي للخليج (وهي القناة التي كانت تصب في البحر الأحمر) [3].

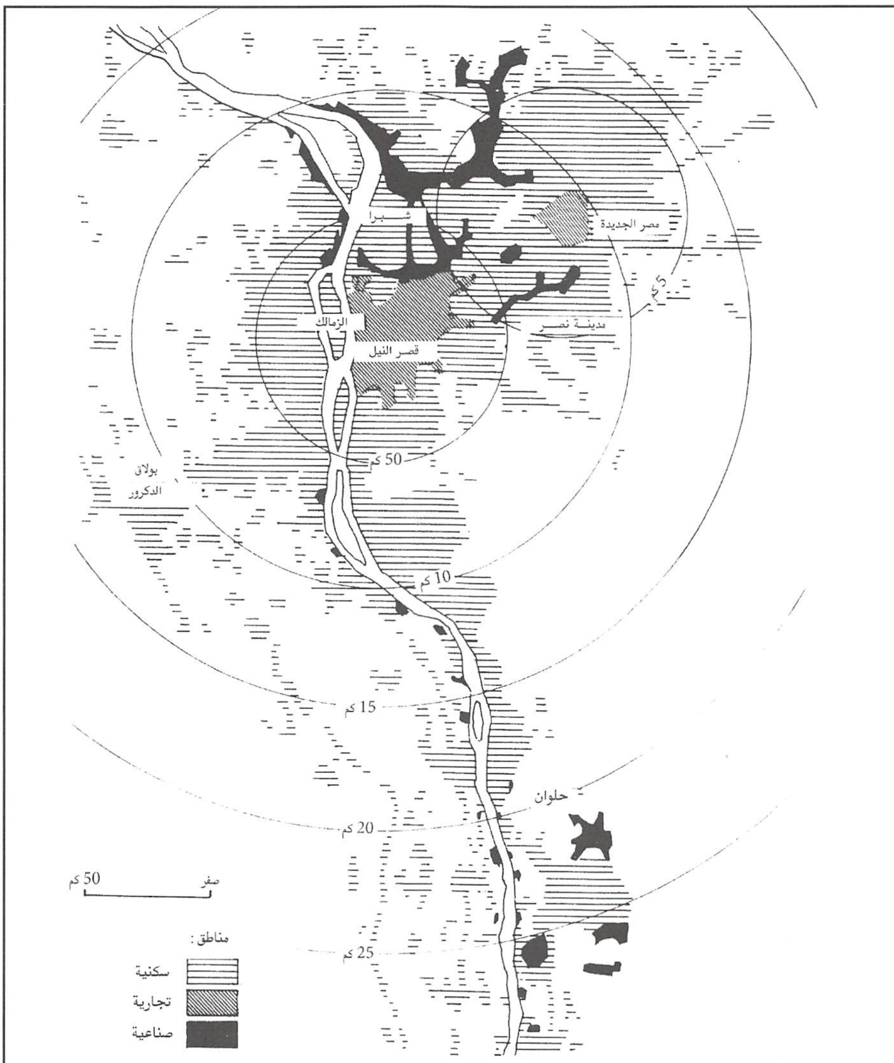
أتاح تماسك الأراضي التي انحسرت عنها مياه النيل في الحيز الذي كان يفصل المدينة العتيقة عن النيل ناحية الغرب[4] ،إقامة مدينة على النمط الأوروبي في منتصف القرن التاسع عشر على تلك الأراضي على الضفة الشرقية للنهر. وقد مثلت هذه المدينة نواة المدينة الكولونيالية المقبلة، والمركز الذي سوف يحكم المعاملات والذي تحتفظ به إلى اليوم[5]. وانطلاقًا من هذا المركز، توسعت المدينة علىشكل دوائر مركزية، فعبرت النيل وامتدت إلى الضفة الغربية بفضل ثبات مجرى النهر [6]، وسلسلة الكباري التي أقيمت على النيل [7]. على أنه لم يكن من شأن هذا التطور منع اتساع المدينة الذي كان يقتفي المحور الشمالي الشرقي / الجنوبي الغربي SE–NE، بل كان قد تدعم نتيجة إنشاء مدينة مصر الجديدة [8].

وعلى مدار تاريخ القاهرة تقابل دائمًا الاتجاهان القديمان: العلاقة بالنهر والبحث عن أراض جديدة في الصحراء تصلح للعمران الحضري. وكان هذا التعارض ينتهي بوجه عام لصالح الاتجاه الأول. والحيز المكاني الذي تقع فيه المدينة الآن هو التعبير المادي عن نتيجة هذا الصراع الذي حددته بالدرجة الأولى طبيعة الموقع. وقام الحيز المكاني بدوره، بتحديد مكان مناطق الإسكان العشوائي.



شكل (10): تطور مدينة القاهرة من 1800 إلى 1989

المصدر: IAURIF–DAE
إظهار د. جليلة القاضي



شكل (11): هيكل المدينة

المصدر: د. جليلة القاضي

ثانيا: "مدن تابعة" خارج التشريع التخطيطي الرسمي "تحيط بالقاهرة"

لما كانت المناطق العشوائية قد تطورت، في معظمها، من قرى قريبة من الأحياء المخططة القائمة، فقد أحاطت بالمجال العمراني مع احتفاظها بمسافة معقولة بعيدًا عن مركز العاصمة والنهر. غير أن عدد المناطق التي نشأت على الأراضي الصحراوية قليل للغاية. ونذكر مثالاً على ذلك الحالة التي تمثلها منشية ناصر، وهي منطقة تقع على جبل المقطم في الشرق متجاوزة الحدود التي تحد قاهرة العصور الوسطى، ومع ذلك فهي قريبة للغاية من مركز العاصمة. أما الحالة الثانية فتمثلها عزبة الهجانة وتقع على الطريق المؤدي إلى السويس.

ويبلغ إجمالي هذه المناطق العشوائية 19 منطقة، وتقع في 11 قسمًا من أقسام القاهرة(9). هذا ويعيش في هذه المناطق 1.584.470 من السكان (وهو ما يمثل 20 % من سكان القاهرة في 1976)، كما تغطي هذه المناطق مساحة كلية تبلغ 2921 هكتارًا (16 % من الحيز الإسكاني، و10.8 % من المساحة العمرانية). إلا أن هذه المناطق لا تمثل إلا مناطق الإسكان العشوائي الرئيسية في العاصمة نظرًا لأنها خضعت للمعاينة والدراسة. وهذا من بين الأسباب التي يعوزنا فيها الحصول على تقديرات أكثر دقة نظرًا لاتساع هذه المناطق. وعلى ذلك فإن المساحة التي ذكرناها آنفًا، والتي قمنا بحسابها تتفق مع الحساب الذي اعتمد عليه تحليل صور القمر الصناعي للقاهرة الكبرى (لاندسات 1 و 2، مايو 1978). فكيف تندمج هذه المناطق في التقسيم الاجتماعي والتقني – الاقتصادي للحيز المكاني؟

ثالثاً: التقسيم الاجتماعي للحيز المكاني في القاهرة: التمايز والتناقضات

في وسع أي شخص أن يلاحظ أن الفوارق بين الأغنياء والفقراء في مصر ما زالت كبيرة رغم نمو الطبقات المتوسطة بشكل مطرد. ومع ذلك فإن الفوارق الطبقية – المتمثلة في حسابات البنوك وأسلوب الحياة والتعليم – لا تظهر في الحيز المكاني والعمراني بنفس القدر الذي توحي الأرقام به. فالواقع أنه لا يوجد في القاهرة –بالفعل– مبان ذات طراز فخم بالمعنى الشائع للكلمة، كما أنه لا يوجد بها مدن صفيح، وهو ما قد يتوقعه المرء بالاستناد إلى عدد السكان والدخل القومي.

غير أن إنشاء الخديو إسماعيل، في النصف الثاني من القرن التاسع عشر، لمدينة جديدة[10]، أوروبية في المظهر، لتحل محل المدينة القديمة كان علامة بارزة للتمييز في الحيز المكاني. ومع ذلك، ففي غضون عقد واحد، تلاشى الحد الذي يفصل بين المدينتين، وبذلك لم يتحقق الهدف المرجو آنذاك، أي أن يبتلع الحديث القديم ويقضي على خصائصه العمرانية والمعمارية. بل الذي حدث هو تداخل لخصائص النمطين. فمن جانب، حلت المباني الحديثة ذات الارتفاعات العالية محل البيوت القديمة الواطئة ذات الطابع المحلي بطريقة أقل ما يقال عنها إنها غير متزنة. ومن ناحية أخرى، أدى التدهور المبكر لعدد كبير من المساكن في المدينة الحديثة إلى تحويلها إلى ما يشبه أطلال "المدينة القديمة".

وتمثل شوارع أحياء وسط البلد و"المدينة القديمة" بوضوح اختلافات أساسية: فالأولى عريضة ومستقيمة، بينما الأخرى ضيقة وملتوية ومليئة بالمطبات. إلا أننا إذا اعتلينا منارة قلاوون في باب زويلة أو منارة ابن طولون[11] ،وحاولنا أن نحدد أعمار المباني المحيطة لأمكننا ملاحظة أن هذه المباني أكثر حداثة في أغلبها من مباني المدينة التي شيدت في القرن التاسع عشر. ولا تغير ظاهرة التداخل تلك بين المدينتين أى شيء بالنسبة للاختلافات الاجتماعية. ومع ذلك فهي تدحض الفكرة الساذجة والتي ما زالت شائعة عن مدينتين متعارضتين – الأولى حديثة، والأخرى قديمة و" تقليدية "، مع كل ما يتضمنه ذلك من نتائج اقتصادية واجتماعية. "فالإناء المشروخ" لم يعد موجودًا[12].

ويبدو أن التغيرات المتعاقبة للمركز على مدار التاريخ كانت بالنسبة للقاهرة عاملاً ضبط التمييز في مجال الحيز المكاني. ففي ظل هذا التحول المستمر لم يستقر الأغنياء أبدًا ولفترة طويلة نسبيًا في منطقة تصبح على الدوام قاصرة عليهم دون الفقراء. فمدينة إسماعيل تحتفظ بملمح من ملامح مدينة أعمال. أما مدينة المهندسين، على سبيل المثال، فهي تحمل ملامح المدينة الأمريكية، كما أن كل من جاردن سيتي، والزمالك، ومصر الجديدة، والأبراج المواجهة للنيل في الجيزة ما زالت مناطق "أنيقة" بشرط أن ينظر إليها من بُعد. ذلك أننا سوف نكتشف على الفور بمجرد أن نقترب منها أننا بإزاء جيوب متدهورة لا يمكن أن يشك المرء في وجودها. فالشكل الخارجي لهذه المباني – عندما ينظر إليها من الضفة الأخرى للنيل – هو شكل فخم، لكن الاقتراب منه يدفع على الفور إلى الشك في حقيقتها! ذلك أن عدم وجود صيانة فضلاً عن البطء والرداءة في الأداء في أثناء عملية التشييد يحولان بين أي مبنى أن يكون جديدًا، إذ إنه يبدأ في التدهور حتى قبل أن يكون بناؤه قد أوشك على الانتهاء.

جدول (8): مواقع وحجم مناطق الإسكان العشوائي بالنسبة للأقسام المنتسبة لها (1976-1977) (1)

القسم	عدد السكان الإجمالي لعام 1976	مساحة القسم (بالهكتار)	كثافة السكان (على الهكتار)	اسم المنطقة في القسم	عدد السكان	النسبة المئوية في القسم	مساحة المنطقة	النسبة المئوية في القسم	عدد السكان في الهكتار
شرق									
المطرية(1)	533391	1414	377	9 شياخات	434216	81.4	847	59.9	512.6
الزيتون (1)	267402	510	524	مساكن الأميرية	104273	38.9	210	41.0	496.0
منشأة ناصر(1)	65000	130	500	منشأة ناصر	55000	100.0	130	100.0	500.0
				قرية الزبالين	10000				
					65000				
المعادي (3)	266673	985	271	البساتين	75461	51.4	135	32.8	423.0
				دار السلام (4)	61849		189		
					137310		324		
التبين (2)	33579	127	264	التبين	33579	100.0	127	100.0	264.0
حلوان (5)	282647	736	384	كفر العلو	7000	24.0	63	41.1	111.0
				عرب راشد	10000		75		133.0
				عرب زين	10975		32		320.0
				عرب غنيم	50000		133		300.0
					67975		303		224.0
غرب									
إمبابة (6)	325023	304	1069	إمبابة	273600	84.0	220	75.3	1194.0
بولاق الدكرور	321319	744	432	بولاق الدكرور	200000	62.3	200	27.0	1000.0
الجيزة (1)	208424	315	662	ساقية مكي		27.7	55	17.4	1057.0
				جزيرة الذهب	57994				
الهرم	129459	679	191	غير معروف					
شمال									
شبرا الخيمة (7)	394223	803	505	شبرا الخيمة (1)	210500	53.5	370	46.0	570.0
إجمالي	2903989	6747	متوسط الكثافة 430.4		1584447		430.4		متوسط الكثافة 542.4

المصادر:

(1) Meterd water service connection program. " Socio-economic report on proposed service area". Prepared for the general orgnization for greater Cairo water supply. Arab Republic of Egypt. Es-Parsons in association with E.G.C. Cairo ، Mars 1980.

(2) Ibid

(3) Egypt Urban development project. Study for lowest income housing. G.O.P.P. and Doxiadis associates international consultants on development and Ekistics. December 1977.
Nous avons réajusté les chiffres concernant la population en function du dévreloppement récent de la population et de la progression de la surface bâtie.

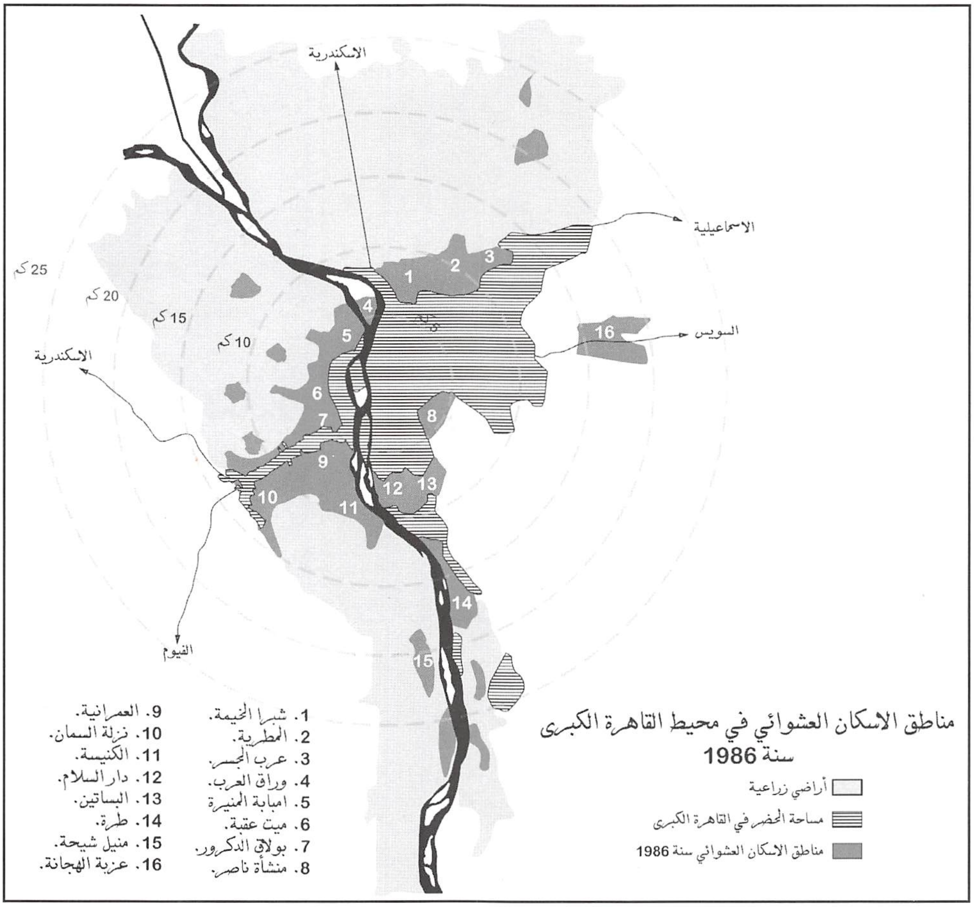
(4) تقديرات شخصية. كتاب الإحصاء رقم 93-15111 ، 1978. الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء- مصر.
مقارنة خرائط عام 1966 وعام 1977 للمسطحات والكثافات.

(5) National center for Social and Criminological Research. "A case study of Low income settlement in greater Cairo" For The Ministry of Housing and U.S.A.I.D. 1979.

(6) المصدر (1) و M. El SEOUFI. Urbanization of agriculture land. M.I.T. 1981

(7) اعتمد على التقديرات المرتبطة بالمصادر (1) و (3)

ملحوظة: النسب المئوية تم حسابها عن طريقنا. و الأرقام الخاصة بعدد السكان الإجمالي، مساحة الأقسام والكثافات الكلية مأخوذة من كتاب الإحصاء المذكور في (4) وبعض المدخلات المنشورة في إقليم القاهرة الكبرى (تم ذكرة سابقًا)



شكل (12): مناطق الإسكان العشوائي سنة 1986

وإذا ما استثنينا بعض الآثار المعمارية التي في طريقها إلى الاختفاء، فإن قصور البعض وعدم كفاءة البعض الآخر، فضلاً عن رداءة نوعية البناء، يبدو كل ذلك لي أنه يعمد إلى إعاقة خلق محيط بيئي يبعث على البهجة. والوحدة التي تمثلها هذه المدينة تتمثل في فكرة القبح. ولو أن فكرة القبح ليست فكرة علمية إلا أنها تلخص هذه الظاهرة التي تجسد الوحدة التي تسم المدينة إلى حد بعيد. فالسمات المشتركة في كل مباني القاهرة هو القبح وسوء الصيانة فيما يتعلق بالتعامل مع الحيز المكاني. وهذه المعطيات مراوغة، فأحياناً تكون محددة، وأحياناً أخرى تتناقض مع الأرقام، وتلك الأخيرة فى أغلب الأحيان مبهمة أو جرى تفسيرها بطريقة خاطئة.

فلنحاول تقسيم الحيز العمراني للقاهرة باتباع وسيلتين: الأولى، تحليل توزيع الدخول الأسرية التي تشكل درجة الفروق بينها عاملاً من العوامل المحددة للتمييز العمراني. الثانية، تحليل التنظيم الاجتماعي للأحياء.

أ – نصف السكان في مستوى أدنى من حد الفقر

لا توجد في مصر، حتى الفترة 1975/1974، إلا بيانات محدودة عن توزيع الدخول الأسرية، رغم أن الفوارق بين الأغنياء والفقراء واضحة للعيان. ويشعر البنك الدولي وهو على رأس الأجهزة الدولية التي تقدم قروضًا لمصر أنه مضطر لتوجيه الأنظار إلى الخلل في الدخول وإلى مخاطر الفوضى الاجتماعية والسياسية التي تترتب على مظاهر الخلل هذه.

ويحتوي الاستبيان الذي قام به البنك الدولي على بيانات تثير الدهشة: إذ يذهب 21.5 % من الدخل القومي إلى 5 % فقط من السكان، في حين لا يحصل 20 % من السكان الواقعين أسفل السلم الاجتماعي إلا على 5 % من هذا الدخل. أما فيما يتعلق بالقاهرة الكبرى، فإن نتيجة بحث أجري في 1979 [13]، تظهر أن 54 % من الدخل يذهب إلى 5 % من السكان الأثرياء وأن 12 % من هذا الدخل نفسه هو نصيب 56 % من سكان العاصمة.

ولقد حاولت دراسات عديدة منذ ذلك الوقت أن تقيم توزيع دخول الأسر في القاهرة الكبرى وفي كل المناطق العمرانية في مصر. ونتائج هذه الدراسات ترد مجمعة في جدول 9.

أما شكل رقم 13 فيوضح البيانات الواردة في جدول 9.

– ويعكس المنحنى رقم (1) نتائج الدراسة التي قام بها سعد الدين إبراهيم [14] على شريحة ضيقة جدًا شملت 320 أسرة تعيش في مناطق مختلفة من القاهرة الكبرى. ويضع هذا المنحنى 45 % من السكان في مستوى أدنى من خط الفقر [15].

– والمنحنى رقم (2) هو نتيجة الدراسة التي قام بها أ.س. بارسونز [16]، وشملت تسعة أقسام في العاصمة تفتقر إلى مياه الشرب. غطت شريحة بلغت 1100 أسرة تمثل 1 % من الأسر التي تسكن هذه الأقسام، أي 650.000 نسمة. أما نسبة السكان الذين يعيشون أدنى خط الفقر فتبلغ 55 %.

– والمنحنيان الثالث والرابع يمثلان نتائج التحقيق الذي قام به .N.C.S.C.R I'AI.D [17] على ست مناطق قسمت أراضيها وتم تسويقها بشكل غير رسمي في منطقة حلوان. وشمل التحقيق 90000 شخص يمثلون 11000 أسرة تعيش في مناطق الإسكان العشوائي المحيطة بالمنطقة الصناعية في حلوان وفي المساكن الشعبية التي بنتها الدولة. ويصنف المنحنيان 65 % من السكان في مستوى أدنى من حد الفقر.

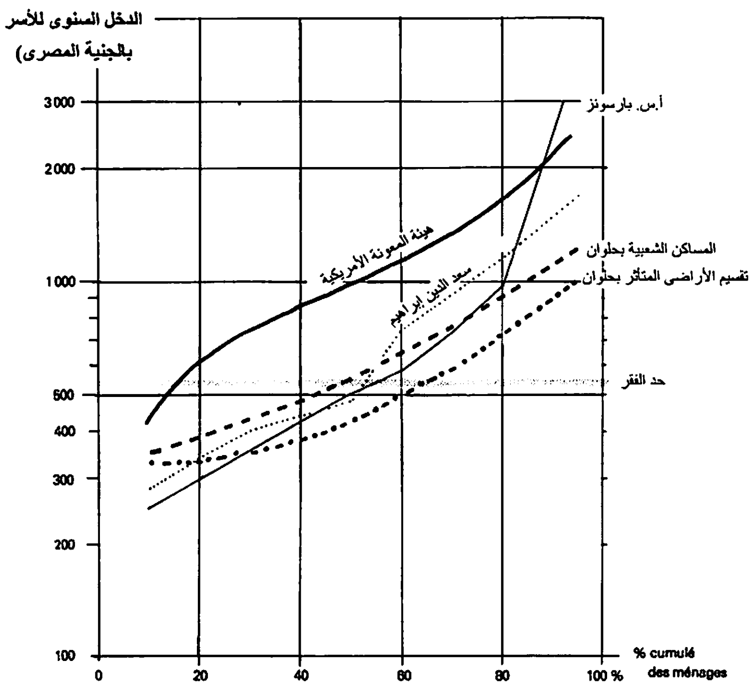
– أما المنحنى الخامس فهو المنحنى الذي يمثل دراسة U.S.S.A.I.D. ويتعلق بكل المناطق العمرانية في مصر. وطبقًا لهذا المنحنى، فإن 15 % فقط من السكان الحضريين يعيشون في مستوى أدنى من حد الفقر. وتدفعنا النتائج المتباينة المترتبة عن هذه الدراسات المختلفة إلى النظر إليها ببعض الحذر. إلا أنها تعكس على كل الأحوال التفاوت في الدخول الذي يتمثل في نوع من التمييز الاقتصادي والاجتماعي في مجال الحيز العمراني.

وفيما يتعلق بتعريف الفئات الاجتماعية فقد وقع اختيارنا لتحليل التقسيم الاجتماعي للحيز الحضري على التعريف الذي اتبعته هيئة التعبئة والإحصاء، أي الفئات الاجتماعية / المهنية، وذلك لاتسامه بطابع الشمول. (انظر جدول 10).

جدول (9): التوزيع السنوي للدخول المادية في القاهرة الكبرى عام 1979 (بالجنيه المصري)

تحقيقات	النسبة المئوية للدخول المادية للأسر									
	% 10	% 20	% 30	% 40	% 50	% 60	% 70	% 70	% 90	% 100
سعد الدين إبراهيم	280	330	400	430	480	750	940	1150	1500	+1500
أ. س. بارسون	240	300	360	430	500	580	730	950	2500	
المساكن الشعبية بحلوان	350	380	430	480	550	650	760	900	1100	
مناطق الإسكان العشوائي بحلوان	330	330	350	380	420	500	580	720	900	
هيئة المعونة الأمريكية	420	620	750	865	1000	1135	1310	1600	2200	

المصدر: انظر للنص



شكل (13): التوزيع السنوي لدخول الأسر في المناطق الحضرية في القاهرة الكبرى عن طريق تحقيقات مختلفة

جدول (10): الفئات المهنية طبقًا لتصنيف الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء

التقسيم للفئات الاجتماعية – المهنية		%
الفئة 1	مهن تقنية وعلمية	% 14.20
الفئة 2	مديري الإدارات ورجال الأعمال	% 2.50
الفئة 3	موظفين وسكرتارية وعمال	% 15.30
الفئة 4	تجار وبائعين وشركاء تجارة	% 10.00
الفئة 5	عمال خدمات	% 13.10
الفئة 6	عمال في المجالات الزراعية والصيد	% 1.00
الفئة 7 و 8 و 9	عمال مصانع، عمال نقل، عمال بناء، عمال نصف مهرة، عمال يومية.	% 36.50
الفئة 10	غير معرفين (باحثون عن عمل وعاطلون)	% 7.30

ب – التقسيم الاجتماعي للحيز المكاني: منهج في التحليل

بغية إقامة الروابط بين التوزيع الاجتماعي والتوزيع الحضري قمنا بتحليل توزيع الفئات الاجتماعية المهنية (CSP) على الأقسام المختلفة التي تتكون منها القاهرة الكبرى. وبالنظر إلى إدراكنا للصعوبة المتمثلة في ضرورة تقديم تعريف دقيق لـ CSP، بدا لنا أكثر ملاءمة ألا نعتمد إلا الفئات المحددة بشكل واضح. وهذا معناه مجموعتان تقعان على طرفي السلم الاجتماعي: الفئتان الأولى والثانية (رجال أعمال، الموظفون الكبار، رؤساء مجالس إدارة المؤسسات الحديثة، أساتذة الجامعات، الأطباء، المهن الحرة، إلخ) من جانب، والفئات السابعة والثامنة والتاسعة (عمال الصناعة، عمال في قطاع المواصلات والبناء، عمال ذوو كفاءة فنية متوسطة وعمال اليومية) [18] من جانب آخر. ويعتبر معدل التمثيل لكل فئة من هذه الفئات الاجتماعية في القسم مؤشر جيد لمعرفة تكوينه الاجتماعي. عند مقابلة هذه البيانات مع معايير قياسية أخرى مثل كثافة السكان في الهكتار، ونسبة الأميين وخريجي الجامعات، ومستوى تجهيزات كل قسم – في مجالات الصرف الصحى، والمياه والكهرباء– وسعر المتر المربع من الأرض، تأكدت الاختلافات في الحيز المكاني بشكل جلي. (انظر جدول 11).

وطبقًا لهذا المنهج تم تحديد حيزات ثلاث تتسم بالتجانس النسبي، وهي توزع بوجه عام التقسيم الاجتماعي في ثلاث مجموعات رئيسية: الشرائح العليا، والشرائح الوسطى،

والشرائح الدنيا[19]. وعلى الرغم من أن هذا الأسلوب لا يسمح بالإلمام بشكل كامل بالتنظيم الاجتماعي لأحياء القاهرة، فإنه يؤدي إلى إعطاء صورة أمينة لطبيعة الحيز المكاني للمدينة اجتماعيًا. ولنرى كيف نختبر خصائص كل نوع من هذه الأماكن وخصائص سكانه.

1- الحيز (أ)

تبلغ مساحة هذا الحيز المكاني الذي تمثل الكثافة السكانية فيه 196 ساكنًا / هكتارًا واحدًا 4240 هكتارًا.

ويبلغ عدد السكان فيه 770447، وبذلك فهو أساسًا منطقة إقامة البرجوازية. ويشمل هذا النوع القطاعات التالية من المدينة:

- جزيرتي الزمالك والروضة[20].
- مصر الجديدة والنزهة ومدينة نصر[21]، وهي الضاحية الشمالية - الشرقية من القاهرة، وتبعد 15 كيلومترًا من المركز.
- قصر النيل، وتقع في قلب المدينة.
- الدقي والعجوزة، على الضفة الغربية للنيل، وتبعد 5 كيلومترات من مركز العاصمة.
- الضاحية الجنوبية (المعادي) على بُعد 12 كم من المركز التجاري.

ويتكون هذا الحيز المكاني من الناحية الإدارية، من تسعة أقسام وهو يحتوي على نسبة عالية نسبيًا من الفئتين الأولى والثانية (40 % في المتوسط). أما النسبة المئوية للفئات السابعة والثامنة والتاسعة فهي لا تزيد، في المقابل، على 7 % في المتوسط. ويمثل الحاصلون على مؤهلات جامعية وأعلى من الجامعية 30 % من السكان الذين تتجاوز أعمارهم 15 عامًا، أما الأميون فيمثلون 12 %. ويتراوح العدد المتوسط للأشخاص الذين يشغلون غرفة واحدة من 0.5 (الزمالك وقصر النيل) إلى 1.2 و 1.8 على الأقصى في المعادي. ويتراوح سعر المتر المربع من الأرض بين 600 وأعلى من 1000 جنيه مصري. أما الحواجز المادية التي تفصل هذه المناطق عن المناطق الأخرى في العاصمة فلا تظهر بوضوح إلا في حالة جزيرتي الزمالك والروضة.

والواقع أن جزيرة الزمالك هي معقل الأرستقراطية القديمة والبرجوازية الجديدة، إذ لا يوجد فيها أي مظهر من مظاهر البؤس، كما أنها تتميز باتساق اجتماعي مرتفع للغاية. أما

جزيرة الروضة، فهي تتميز على العكس بارتباط سكانها بها، وإن كانت أقل اتساقًا من الناحية الاجتماعية.

وتشكل أقسام "الضاحية الشمالية – الشرقية" – مصر الجديدة، والنزهة ومدينة نصر – قطاعًا متميزًا باتساق اجتماعي متوسط. ولقد حدث خلل نسبي داخل التناسق الاجتماعي في هذه المدينة الجديدة نتيجة إنشاء مساكن شعبية في الستينيات للقطاعات الاجتماعية متوسطة الدخل، ونتيجة لاتباع مبدأ اللامركزية الإدارية التي أدت إلى انتقال بعض الوزارات والأجهزة الحكومية من أجل إنعاشها (كان من حق عدد نسبي من الموظفين الصغار والمتوسطين السكن في هذه المناطق) [22]. غير أن الأقسام الثلاثة: للضاحية الشمالية– الشرقية كانت في مجملها في حماية من أي "تسرب" جديد يمكن أن يفسد مستواها: إذ تخضع هذه المساكن – في إدارتها – لشركات عامة ذات طابع عقاري وإسكاني، مثل شركة مدينة نصر، وشركة هليوبوليس، وهما الشركتان اللتان تشيدان مساكن للتمليك تستهدف بوجه خاص الفئات الاجتماعية الميسرة.

وقد نشأت على الضفة الغربية للنيل، في حوالي الثلاثينيات من القرن العشرين أحياء الدقي والعجوزة على تخوم قرى ريفية مثل ميت عقبة والعجوزة. وقد قام هذان الحيان تدريجيًا، وأثناء نموهما، باحتلال مواقع جديدة فيها دون أن تقضي عليها تمامًا، فجزء من القرية القديمة "العجوزة" ما زال قائمًا في شمال الدقي، وهو يمثل جزءًا شديد الفقر ويمثل قطعًا حادًا يتمثل في طابعه شبه الريفي، وتكوينه العام بالقياس إلى المباني الشاهقة أو الفيلات المتتابعة لهذين الحيين. غير أن الدقي والعجوزة محدودان في الشمال والغرب بمساكن غير قانونية – إمبابة وبولاق الدكرور – ويفصلهما عنها حاجز السكة الحديد. أما في الجنوب، فهي محدودة بالقطاعات المتدهورة وشبه القروية في الجيزة. وتجميع هذه الأحياء المختلفة سواء في نسيجها الحضري أو سكانها يعطي فرصة طريفة لمشاهد تحدث في الشارع. فهناك قطيع الخرفان والماعز – يقودها راع على ظهر حمار – تأتي كل صباح لالتهام الأعشاب الموجودة في شارع جامعة الدول العربية دون أي اكتراث بالمارة أو السيارات. ومن الطريف أن سكان مدينة المهندسين يطلقون اسمًا آخر على هذا الشارع هو "الشانزيليزيه". وهذا المكان نفسه مستهدف في أمسيات الصيف، إذ تأتيه أعداد كبيرة من سكان الأحياء العشوائية المجاورة تتناول طعامها المتواضع في هذا الحيز الأخضر – الضيق – الذي أقيم من أجل تزيين أحياء الأغنياء.

جدول (11): توزيع الفئات الاجتماعية - المهنية في القاهرة (بالقسم ولمن أكبر من خمسة عشر عامًا)

المحافظة والقسم	المهن التقنية والعلمية		مديرون ورجال أعمال				تجار وبائعون		عاملون بمجال الخدمات	
	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%
القاهرة										
1:هليوبوليس										
11 النزهة	13601	40.6	3593	11.0	4988	15.0	1922	5.7	4882	14.5
12 مدينة نصر	6651	34.1	1325	7.0	2906	14.9	1262	6.4	2907	14.9
13 مصر الجديدة	13224	33.1	3503	8.7	5951	14.8	3120	7.8	6584	16.4
2: الشرق										
21 السلام	-		-		-	-		-	-	
22 المطرية	15804	11.2	1701	1.2	24400	17.3	11618	8.2	21974	15.5
23 عين شمس	-	-		-	-			-		-
24 الزيتون	12966	17.8	1745	2.3	15292	20.1	5920	7.7	10425	13.7
25 حدائق القبة	11449	13.3	1855	2.1	15663	18.2	7265	8.4	12468	14.5
26 الوايلي	7730	18.0	1391	8.3	7024	17.1	3549	8.6	5401	13.1
27 منشأة ناصر	2000	20.0	260	3.0	1507	17.0	305	3.4	858	9.7
3: الشمال	6751	17.3	139	2.9	6957	17.9	4695	12.0	4298	11.0
31 شبرا	2648	5.4	137	0.2	5808	11.8	5141	10.5	7328	15.0
32 الزاوية الحمراء	4291	6.0	524	0.7	9467	13.4	8065	11.4	10294	14.5
33 الشرابية	19255	15.8	3337	0.2	22629	18.5	11067	9.1	13283	109
34 الساحل	11797	15.1	1800	2.3	13106	16.7	10894	13.9	17761	22.7
35 روض الفرج										
4:المركز	7010	22.5	1370	4.4	6104	19.6	3541	11.3	3059	9.8
41 الظاهر	3177	9.4	356	1.0	4370	12.9	4056	13.3	3594	10.6
42 باب الشعرية	2657	5.0	349	0.7	4395	9.0	9255	19.0	5928	12.1
43 الجمالية	4061	9.0	548	0.2	5473	12.3	6688	15.0	4604	10.3
44 الدرب الأحمر										
5: الغرب	3212	15.5	753	3.6	2985	14.3	3195	15.3	2804	13.4
51 الأزبكية	1704	9.5	252	1.4	1883	10.5	3518	20.0	1922	10.7
52 الموسكي	3172	6.0	494	0.9	5003	9.4	8463	16.0	6840	12.9
53 بولاق	5049	18.0	1136	4.0	5166	17.6	2913	10.2	3734	13.2
54 عابدين	2299	32.7	967	13.7	652	9.2	650	9.2	1596	22.0
55 الزمالك	1904	30.0	635	10.0	495	7.5	536	8.1	1344	20.0
56 قصر النيل										
6: الجنوب	11974	15.4	2266	2.9	14516	18.7	7422	9.5	9839	12.6
61 السيدة زينب	5241	7.0	791	1.4	7453	13.9	4380	8.1	6455	11.9
62 الخليفة	7786	30.0	2157	10.0	4294	16.4	2022	7.7	3364	12.8
63 الروضة	4674	8.0	696	1.3	6733	12.8	5789	11.0	6421	12.2
64 مصر القديمة										
7: حلوان	9877	12.9	1736	2.2	9625	12.6	5324	6.9	10176	13.3
71 المعادي	7851	10.9	864	1.2	6962	10.0	3301	4.7	6801	8.5
72 حلوان	-		-	-	-	-	-	-	-	
73 مدينة 15 مايو	779	8.6	29	0.32	500	5.5	211	2.3	829	9.1
74 التبين										
إجمالي محافظة القاهر	208524	14.2	36705	2.5	222289	15.3	146607	10.0	191652	13.1
الجيزة										
مدينة الجيزة										
11 إمبابة	غير معروف	2.4	-	0.9	-	9.0	-	13.7	-	16.6
12 العجوزة	غير معروف		-	-	-			-	-	-
13 الدقي	غير معروف	-			-	-	-	-		-
14 الجيزة	غير معروف	1.3	-	4.5	-	15.7		12.6	-	18.8
15 بولاق الدكرور	غير معروف		-	-	-	-		-		-
16 الهرم	-	-	-			-	-	-		-
القليوبية										
القليوبية										
11 شبرا الخيمة (1)	-	1.5	-	5.2	-	10.4	-	5.2	-	18.4
12 شبرا الخيمة (2)		-	-		-		-	-		

عاملون بمجالات الزراعة وصيد الأسماك		عمال مصانع، عمال بمجالات النقل والبناء		غير محددين (باحثون عن عمل وعاطلون)		العدد الإجمالي	إجمالي الناشطين - غير الناشطين				إجمالي
العدد	%	العدد	%	العدد	%		عدد الناشطين	عدد غير الناشطين	% ناشطون	% غير ناشطين	
151	0.4	1684	5.0	2611	7.8	71127	33432	37965	47.0	53.0	100
99	0.5	3115	15.9	1221	6.2	45148	19486	25622	43.1	56.9	100
191	0.4	4229	10.0	1349	7.8	91741	39951	51790	43.5	56.6	100
4324	3.1	52662	37.0	8616	6.1	315188	141005	174183	44.7	55.3	100
380	0.5	24563	32.3	4609	6.0	167288	75000	91388	45.3	54.7	100
560	0.6	30475	35.5	6091	7.0	194219	85826	108393	44.1	53.9	100
219	0.5	12117	29.5	3622	8.8	99719	41053	58666	41.2	58.8	100
162	1.8	3391	39.0	341	3.8	17361	8824	88537	51.0	49.0	100
90	0.2	11581	29.9	3293	8.4	88899	38304	50095	43.6	56.4	100
307	0.6	24688	50.5	2656	5.4	107355	48833	58522	45.5	54.5	100
314	0.4	33280	47.1	4495	6.3	156302	70516	86785	45.1	54.9	100
539	0.4	41092	33.7	8658	8.7	280175	121860	158315	43.4	56.6	100
229	0.2	24830	31.7	7665	9.8	182306	78082	164224	42.8	57.2	100
67	0.2	6989	22.4	2971	9.5	75141	33111	44030	44.0	56.0	100
82	0.2	15518	46.4	2115	6.2	75633	33718	414915	44.5	55.5	100
255	0.5	23044	47.2	2981	5.9	106605	48770	57835	45.7	54.3	100
1424	3.2	17917	40.0	36701	5.9	98172	44393	53779	45.2	54.8	100
501	2.4	5563	26.6	1824	8.7	42988	20373	22151	48.5	51.5	100
226	1.2	7201	40.2	1107	6.1	40032	17902	22130	44.7	55.3	100
125	0.2	24989	47.3	3718	7.0	117128	52804	64324	45.0	55.0	100
95	0.3	7476	26.4	2718	9.6	63373	28287	35287	44.6	53.4	100
95	1.3	171	2.4	600	8.5	14779	7030	7749	47.5	52.5	100
44	0.5	657	9.9	586	8.8	195069	6596	8437	43.7	56.3	100
357	0.5	24193	31.2	6944	8.9	175087	77511	97576	44.2	53.8	100
149	0.3	25529	47.3	3953	7.3	122971	53961	69010	43.8	56.2	100
311	1.1	4053	15.5	2141	8.1	60117	26138	33979	43.4	56.6	100
324	0.6	24178	46.2	3527	6.7	117592	52332	65260	44.5	55.5	100
1504	1.9	33160	43.4	4907	5.6	163304	76334	86970	46.7	53.3	100
1025	1.4	38830	55.8	4128	5.9	148917	69482	79435	46.6	53.4	100
160	1.7	5960	65.9	563	6.2	18721	9031	9690	48.2	51.8	100
14309	1.0	533135	36.5	107389	7.3		1460610				
-	-	-	35.3	-	-						
-	-	-	28.4	-	-	-					
		-	49.2								

المصدر: مجموعة من الجداول المختلفة من الهيئة العامة للتعبئة والإحصاء، إحصاءات السكان لجمهورية مصر العربية. كتاب 93500، عام 1978، المجلد الأول

جدول (12): التقسيم الاجتماعي للفراغات في القاهرة الكبرى

(التقسيم الاجتماعي المهني، الكثافة بالهكتار، أعداد الأميين ومستوى الخدمات في مختلف الأقسام عام 1977)

	الفئات 2-1 (1)،(%)	الفئات 9-8-7 (1)،(%)	كثافة السكان/ هكتار (2)	أميون (%) (3)	شهادة جامعية/ دراسات عليا (%) (3)	الخدمات			سعر الأرض (بالجنيه المصري للمتر المربع) (2)
						بدون مياه شرب	بدون صرف صحي (%) (2)	بدون كهرباء	
الحيز (أ):									
شمال شرق: النزهة	51.6	5.0	218	12.1	30.0	4	4	4	1000 600
هليوبوليس	41.8	10.0	107	14.7	25.0	3	3	3	1000-600
مدينة نصر	41.1	15.0	111	19.0	25.0	13	13	13	1000 600
الوسط: الزمالك وقصر النيل	43.0	22.4	166	14.0	30.0	7	4	4	أكثر من 1000
الروضة	40.0	15.0	200	14.0	25.0	10	5	5	أكثر من 1000
غرب: الدقي	غير معروف	—	273	15.0	30.0	13	8	8	1000 - 600
العجوزة	غير معروف	- -	326	20.0	25.0	29	30	14	1000 600
جنوب: المعادي	43.4	7.6	271	12.0	35.0	n.d	n.d	n.d	600 300
ب 1: المركز: عابدين	22.0	26.2	670	25.5	8.3	6	6	2	300
ازبكية	18.6	26.6	521	29.0	7.2	7	7	39	600
السيدة زينب	17.9	31.2	795	20.0	6.1	39	39	25	300 150
الظاهر	17.3	33.7	745	19.1	18.9	13	13	9	600 300
ب2 الشمال: الوايلي	21.3	32.3	1315	26.8	7.1	25	25	20	600-300
شبرا	20.2	29.9	1315	28.7	6.3	15	15	11	300-150
الزيتون	20.1	32.3	524	29.0	64.6	31	31	20	300-150
حدائق القبة	15.4	35.5	916	32.8	4.6	14	12	15	600-300
الساحل	16.0	33.7	883	28.0	5.1	18	15	11	1000-150
روض الفرج	17.4	31.7	1314	30.6	4.9	13	13	9	1000 150
الحيز ج:									
ج 1: الموسكي	10.0	40.2	1531	37.8	3.2	13	12	5	300
باب الشعرية	10.4	46.0	1014	39.8	3.1	16	14	10	300
الدرب الأحمر	9.2	40.0	783	38.8	2.9	39	39	26	300 150
الجمالية	5.7	47.2	953	48.0	1.5	48	52	28	600 300
الخليفة	3.4	47.3	831	41.0	2.8	29	39	25	50
بولاق	6.9	47.3	1014	46.0	1.6	42	39	22	1000-300
مصر القديمة	9.3	46.2	598	50.0	2.0	35	41	25	600-150
ج2. شمال شرق: الشرابية	6.7	33.7	1040	43.4	1.1	35	26	21	300 150
المطرية	12.4	37.3	337	38.6	3.0	54.3	60	33	150 50
الجنوب: المعادي			273						
حلوان	11.8	55.8	384	35.8	2.2	61	86	31	150 100
التبين	8.6	65.9	264	51.0	1.6	74	84	59	100
الغرب: امبابة	3.3	35.3	1069	45.0	1.0	58	58	23	150 50
الجيزة	5.8	28.4	662	35.0	0.8	47	51	28	1000-170
بولاق الدكرور	غير معروف	غير معروف	428	35.0	n.d	49	59	22	100-70
الأهرام	غير معروف	غير معروف	191	45.0	n.d	80	99	33	300 100
الشمال: شبرا الخيمة	6.5	49.2	495	49.0	1.6	82	80	37	150 50
				11.0					

المصادر: (1): جدول 10

(2): Greater Cairo Region، سبق ذكره.

(3) الهيئة العامة للتعبئة والإحصاء، مجلد رقم 93. تم حساب نسبة الصفوة والأكاديميين والجامعيين في كل قسم عن طريق اقتسام أعدادهم على العدد الكلي للسكان الذين تتعدى أعمارهم الـ 15 عامًا.

وكما هي الحال في مدينة نصر وهليوبوليس، تدار المعادي في الجنوب عن طريق شركة عقارية عامة. وقد نشأت في المعادي جمعية للسكان تتميز بالفاعلية إذ تنجح في فرض إرادتها على المجلس المحلي، وتشرف على حماية المساحات الخضراء وصيانتها، وذلك لاحترام معايير البناء ونمط الإسكان السائد المتمثل في فيلا بحديقة. وينتمي هذا الحي إلى الزمالك والنزهة وهليوبوليس لما يتسم به من تناسق اجتماعي قوي.

وقد وصلت حاليًا المناطق التي سكنها الميسورون في العاصمة إلى حالة من التشبع: فلا توجد فيها أراض صالحة للبناء، ولا شقق للإيجار. وتمثل أقسام المعادي ومدينة نصر استثناء لأنهما لا يزالان قادرين على التوسع على أراض صحراوية.

ومنذ عشر سنوات ونحن نلاحظ مضاربة سكنية مكثفة ساهمت في تحويل طبيعة هذه الأحياء بشكل كامل. إذ جرى هدم الفيلات والعمارات الواطئة لتحل محلها أبراج عالية تتراوح طوابقها بين 20 إلى 30 طابقًا. أما المباني التي أفلتت من هذا السعار التدميري فقد حدث أن جرى تعليتها بما تسبب في حدوث انهيارات لها تبعث على الدهشة. وترتب على حدوث هذه التغيرات ارتفاع في أسعار الأراضي، ومن ثم ساهم في دعم التمييز في الحيز السكاني.

2- الحيز (ب)

هي منطقة إقامة الفئات الوسطى وجزء من الطبقات الميسورة التي ظلت هنا منذ صدور القوانين التي جمدت الإيجارات وحددت قيمتها. كما نجد في هذه المناطق أيضًا جزءًا لا بأس به من طبقة العمال. وفي وسعنا تقسيم هذا الحيز إلى قسمين فرعيين تبعًا لمدى قربه من مركز العاصمة.

الحيز الفرعي الأول (ب1)

يغطي هذا الحيز مساحة قدرها 702 هكتار، يعيش فيها 503675 من السكان. وهو ما يمثل كثافة سكانية تبلغ 717.4 ساكنًا في الهكتار الواحد. أما نسبة الفئتين الأولى والثانية فيها فتصل إلى 18.6 %، ونسبة الفئات السابعة والثامنة والتاسعة 29.4 % ومعدل خريجي الجامعات والحاصلين على شهادات أعلى من ذلك، فهي متواضعة إذ إنها لا تتعدى 10 % في المتوسط للأقسام الأربعة التي يضمها. وفي المقابل، يمثل الأميون فيها نسبة عالية إذ إنهم

يشكلون أكثر من ربع السكان البالغين. ومن الناحية الإدارية يتكون هذا الحيز الفرعي من أربعة أقسام. وقسم الأزبكية هو أقدمها جميعًا، وكان منطقة إقامة أرستقراطية المماليك بين القرن السادس عشر وبداية القرن الثامن عشر. ثم وقع اختيار نابليون عليه في 1798 فجعل منه حيه الرئيسي. واختير هذا الحي لإقامة الأوبرا التي افتتحتها الإمبراطورة أوجيني في 1869 [23]، كما أقيمت فيه حديقة على الطراز الإنجليزي على نمط "حديقة Monceau" في باريس. أما الآن، فهو حي المسارح وأكشاك بيع الكتب التي أقيمت على طول السور المحيط بالحديقة. والحي هو جزء من مركز المعاملات التجارية ويضم سكانًا من كل نوع. وفضلاً عن ذلك، فالحي مجهز بطريقة جيدة بمياه الشرب، وتصريف المجاري والكهرباء. أما عابدين، وهو امتداد لحي الأزبكية إلى الجنوب ففيه مقر الرئاسة. و لم يعد يستخدم هذا القصر لإقامة رئيس الدولة لكنه يؤدي وظائف إدارية عديدة. ويكتظ الحي بعدد كبير من الموظفين. وهو كحي الأزبكية مجهز تجهيزًا جيدًا، إذ إن نسبة المباني التي لا ترتبط بشبكة توزيع المياه تبلغ (6 %)، وتصريف المجاري (6 %)، أما بالنسبة إلى أنعدام الاتصال بشبكة الكهرباء، فهي 2 % وعلى أية حال، فالحي مكتظ بالسكان، وهو حي شعبي. إلا أن الجزء الغربي الذي يصل إلى النيل فهو أقل شعبية. أما أقل هذه الأحياء قدمًا فهو الظاهر، وهو يمثل على عكس الأزبكية وعابدين اتساقًا اجتماعيًا قويًا إلى حد ما، فالحي تسكنه بوجه خاص الطبقة المتوسطة المسيحية الأورثوذوكسية التي تصل نسبتها إلى 50 % من إجمالي سكان الحي [24].

الحيز الفرعي الثاني (ب 2)

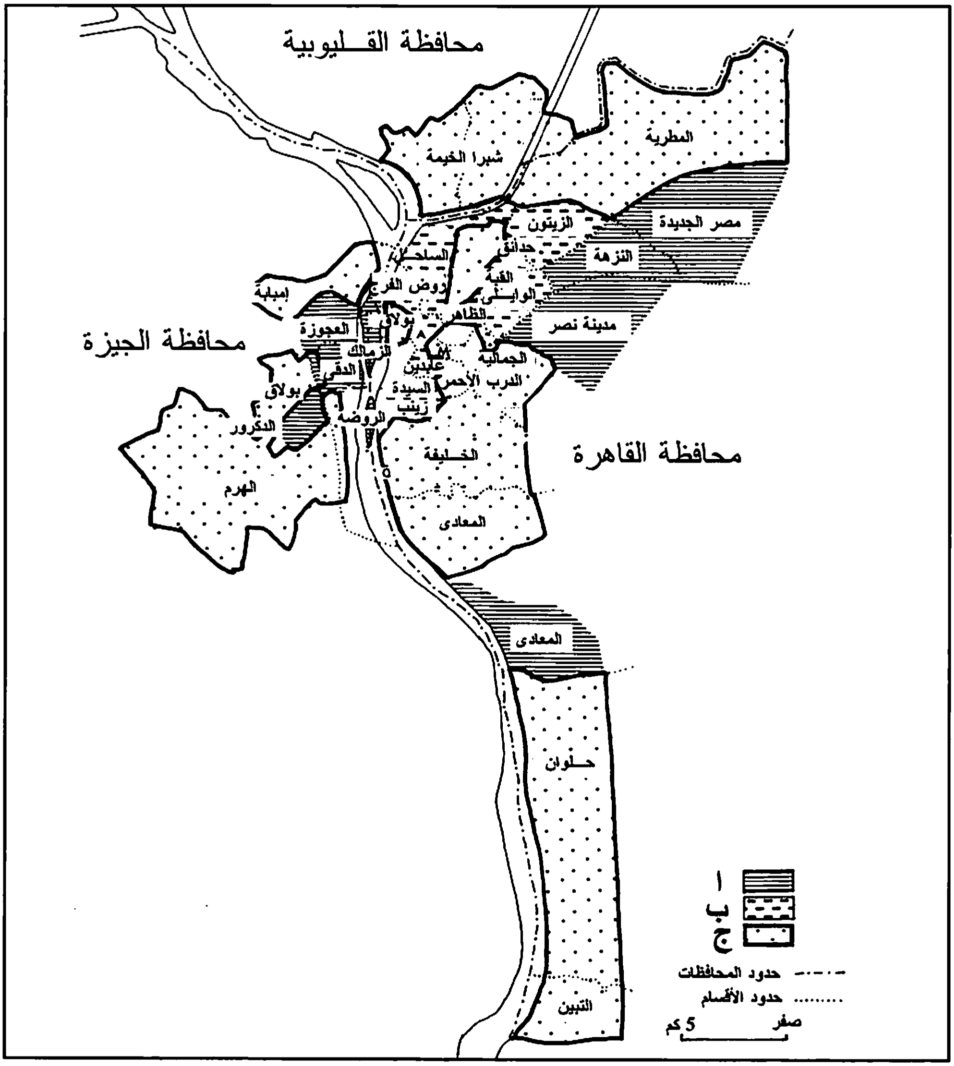
يشكل هذا الحيز ما أطلق عليه مارسيل كليرجيه [25] "مدينة الشمال" في الثلاثينيات من القرن العشرين. وهو يعود تاريخيًا إلى بداية هذا القرن في الفترة التي ظهر فيها الترام ووسائل النقل العام. ولما كان الحي يغطي مساحة تصل إلى 1816 هكتارًا، فإن عدد سكانه تصل إلى أكثر من ثلث إجمالي سكان محافظة القاهرة (أي 1582815 من 5074016 طبقًا لتعداد السكان في عام 1976). وتبلغ نسبة الكثافة السكانية في هذا الحيز 899 ساكنًا في الهكتار الواحد. ويتكون من الناحية الإدارية من ستة أقسام. أما نسبة الفئتين الأولى والثانية فيه فهي 18.4 % في المتوسط، ونسبة الفئات السابعة والثامنة والتاسعة 33 % ويمثل خريجو الجامعات والحاصلون على شهادات أعلى 5 % من السكان البالغين، أما الأميون فيمثلون

الثلث. وتختلف مدينة الشمال عن الحيز الفرعي ب – 1 في مجال البنية الأساسية: فنجد 20 % من المباني غير متصلة بشبكة مياه الشرب والصرف الصحي، و15 % بلا كهرباء. وهناك تباين اجتماعي بين شرق مدينة الشمال وغربها. ويحدث الاندماج في الشرق والشمال – الشرقي مع مدينة نصر مرورًا بالعباسية، ومع هليوبوليس عن طريق الزيتون. ويمثل الغرب، وهو منطقة ذات كثافة صناعية، مزيجًا غريبًا من الشرائح الاجتماعية الوسطى والعمالية. وفي هذه المنطقة نجد المطابع الأميرية ومساكن العمال، ومصانع الكيماويات، والميناء النهري للقاهرة في روض الفرج، وورش السكك الحديدية في شبرا. كما يوجد فيها أيضًا أكبر "سوق" لتجارة الجملة سواء للخضروات أو الفاكهة*.

ويتميز الحيز ب 2، في إطاره الكلي، بعدم وجود أي تناسق اجتماعي. حتى بالرغم من حدوث تقسيم اجتماعي جديد في داخله ناتج عن تجميع الشرائح الاجتماعية المتشابهة في مكان واحد، إلا أن التشابك والتداخل بينها أمر لا مفر منه. فواجهات المساكن البرجوازية التي تطل على محاور الطرق الرئيسية أو تتصل على امتداد النهر تخفي عادة مباني آيلة للسقوط. وتنتمي مجموعات كاملة من المساكن غير الصحية، التي تضم مبان متداعية ومتهدمة حيث يجري تقسيم الشقق فيها إلى حجرات تؤجر للسكان ذوي الدخل المنخفض إلى الإسكان المتدهور في المدينة القديمة. ويعكس الإسكان القائم على حجرة واحدة، وعدد الأشخاص في الوحدة التعدادية بشكل متبادل، حالة "التدهور" والكثافة السكانية العالية في هذا الحيز. (جدول 13).

ويوضح هذا الجدول مستوى خطيرًا من التدهور والكثافة السكانية العالية. وينسحب ذلك على كل أقسام هذا الحيز (2) باستثناء الظاهر. إذ تتراوح نسبة الإسكان في غرفة واحدة بين 28.1 % في الساحل إلى أكثر من 55 % في الوايلي. وإذا ما لاحظنا أن كل غرفة تأوي أسرة، فهذا معناه أن حوالي 35 % من الأسر في هذه الأحياء تعيش في غرفة واحدة فقط، الأمر الذي يفسر المعدل المرتفع للكثافة السكانية في أقسام مثل السيدة زينب والوايلي، حيث يصل معدل الأفراد الذين يعيشون في الغرفة إلى أكثر من 2.3 فرد.

(*) تم نقل هذا السوق إلى مدينة العبور في بداية التسعينيات من القرن الماضي.



شكل(14): التقسيم الاجتماعي للحيز العمراني في القاهرة

جدول (13): حالة "الكوخية" والكثافة المفرطة في الحيز 2

	% للمساكن المكونة من غرفة واحدة (1)	عدد الأشخاص بالغرفة (2)
عابدين	29.5	1.7
الأزبكية	39.4	1.8
السيدة زينب	42.3	2.3
الظاهر	13.7	1.8
الوايلي	55.7	2.4
شبرا	31.8	1.6
الزيتون	34.1	1.9
حدائق القبة	32.3	1.9
الساحل	28.1	2.2
روض الفرج	31.0	2.1

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء، إحصاءات السكان لجمهورية مصر العربية. كتاب 93500 ، عام 1978.

ملحوظة (1): قمنا بحساب النسبة المئوية للمساكن المكونة من غرفة واحدة بكل قسم عن طريق قسمة عدد الغرف المستخدمة كسكن على الرقم الإجمالي لعدد وحدات السكن بالقسم، استنادًا إلى جداول جهاز التعبئة والإحصاء كتاب رقم 92.15112 ، 1978.
ملحوظة (2) : الأرقام مأخوذة عن الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء ، ومنشورة في Doxiadis Associates.

3- الحيز جـ

يعتبر هذا الحيز، بلا أدنى شك، أكبر حيز من حيث المساحة، ويضم نسبة كبيرة من سكان العاصمة. وهو يمتد على مساحة إجمالية تبلغ 6354 هكتارًا يعيش فيها 4054497 من السكان، أي أن معدل الكثافة السكانية يصل إلى 638 ساكنًا للهكتار الواحد. ونسبة السكان 51 % من إجمالي سكان القاهرة الكبرى. ويتفق ذلك ونسبة الفئات الدنيا التي تشغل 36.2 % من المساحة السكنية الإجمالية (17506 هكتارات) من الحيز الحضري للعاصمة. وتصل نسبة الأميين بين السكان البالغين الذين يعيشون في هذا الحيز إلى أكثر من 40 %، أما نسبة خريجي الجامعات والحاصلين على شهادات أعلى فهي ضئيلة للغاية إذ تتراوح بين 1 و 3 %. وتصل نسبة الفئتين الأولى والثانية إلى 10 % على أقصى تقدير، أما نسبة الفئات السابعة والثامنة والتاسعة فتصل إلى 50 %. ويفتقر أكثر من نصف المباني

إلى الماء أو الصرف الصحي، وأكثر من ربع هذه المباني غير متصل بشبكة الكهرباء. ويضم هذا الحيز من الناحية الإدارية، 19 قسمًا، قسمناها إلى قسمين فرعيين تبعًا لموقعها من مركز العاصمة.

الحيز الفرعي، جـ 1

يتكون من سبعة أقسام، خمسة منها في القاهرة التاريخية بالإضافة إلى بولاق في الغرب، ومصر القديمة في الجنوب. ويتميز هذا الحيز بتاريخه العريق، إذ يضم الآثار المعمارية القبطية والفاطمية والمملوكية والعثمانية. وتثير القاهرة التاريخية الأسى عند العديد من الزائرين الأجانب وخاصة الأكاديميين منهم، كما عبر عن ذلك المؤرخ إندريه ريمون بقوله: "لم يتبق من القاهرة التاريخية سوى الأطلال تتخللها سلسلة من الآثار الرائعة ذات الطابع المعماري النادر كمجموعة قلاوون وبرقوق والمنطقة المحيطة بباب زويلة والسوق المسقفة في الدرب الأحمر... وكلها تشهد على روعة القاهرة ذات الألف عام. إلا أن الطابع السائد هنا هو البؤس الذي يتفاقم نتيجة إهمال المرافق العامة في هذه القاهرة المنسية. أما المباني الحديثة التي تحل محل المباني القديمة فسرعان ما تتدهور وتتهالك قبل الأوان نتيجة لعدم الصيانة الكافية، ولأنها مشغولة بكثافة سكانية تتجاوز احتمالها" [26].

وتبلغ نسبة المساكن القديمة حاليًا من 50 إلى 60 % ،تحتوي 40.4 % منها على غرفة واحدة، و 27.6 % على غرفتين، و 22.8 % على ثلاث غرف، و 9.2 % على أربع غرف، و12 % من الأسر تعيش بشكل مشترك مع أسرة أخرى، و9.5 % مع أكثر من أسرة. والقيمة الإيجارية منخفضة إلى حد كبير: فتبلغ قيمة الإيجار لـ 61 % من الشقق ثلاثة جنيهات في الشهر [27]. وتبلغ نسبة الكثافةالسكانية في ستة أقسام من المدينة القديمة وبولاق أكثر من 1000 ساكن في الهكتار الواحد إلى الحد الذي تجاوزت معه درجة التشبع القصوى: فمعدل النمو في هذه الأقسام في الفترة من 1966 إلى 1976 كانت سلبية. والنسبة المئوية للأفراد في الغرفة الواحدة مرتفعة فيها إلى درجة كبيرة، فقد بلغ في المتوسط بالغرفة الواحدة 3.1 % [28]. (جدول 14).

جدول (14): الكثافة المفرطة وتدهور أقسام المدينة القديمة، وبولاق، ومصر القديمة

	% للمساكن المكونة من غرفة واحدة (1)	عدد الأشخاص بالغرفة (2)
الموسكي	34.2	2.2
باب الشعرية	35.6	2.7
الدرب الأحمر	48.8	2.7
الجمالية	56.0	2.8
الخليفة	53.0	2.6
بولاق	45.0	3.1
مصر القديمة	39.0	2.0

المصدر: الهيئة العامة للتعبئة والإحصاء، إحصاءات السكان لجمهورية مصر العربية. كتاب 93500 ، عام 1978.

ولا جدال في أن التجانس الاجتماعي لهذا الحيز واضح للعيان. إذ تقيم داخل هذه الأحياء بروليتاريا المدن الحضرية، والمهاجرون الجدد.. وكل سكان الحضر الفقراء العاجزين عن الحراك الاجتماعي والذين لا توجد أمامهم أية فرصة للخروج من حالة البؤس هذه. ومع ذلك، نجد في القاهرة التاريخية شرائح اجتماعية من مستوى عال: أي الفنانين بوجه خاص[29] والمثقفين ذوي الحنين القوي إلى الماضي. ونجد أيضًا مهندسين وأطباء وخريجي جامعات من تخصصات علمية مختلفة، وهؤلاء لا يزالون يعيشون في هذه الأحياء مع أسرهم.

الحيز الفرعي جـ 2

يضم هذا الحيز أحد عشر قسمًا تشكل حزام الإسكان العشوائي الذي يحيط بالعاصمة باستثناء قسم الشرابية الذي يحتل موقعًا مركزيًا. ويتماثل هذا الحيز مع جـ 1 مع بعض الاختلافات الخاصة بالكثافة السكانية، حيث تصل إلى 400 ساكن / هكتار، والاتصال بشبكات المياه والصرف الصحي التي تغطي على التوالي 20 % و10 % في أقسام مثل الأهرام وشبرا الخيمة. بينما تعتبر بولاق الدكرور متميزة في هذا المجال، حيث تصل تلك النسبة إلى 40 %. وإذ تقل الكثافة السكانية في الحيز جـ 2 ، مقارنة بـ جـ 1 فذلك يعود إلى الكثافات البنائية العالية في القاهرة التاريخية التي لا يمكن إلا أن تتوسع رأسيًا، في حين نشأت مناطق الضواحي على أراض زراعية لم تجد – أو لا تجد إلى الآن – ما يحول بينها وبين التوسع.

كما أن عدد المساكن ذات الغرفة الواحدة أكثر انخفاضًا في هذا الحيز، وهذا معناه ضمنًا أن الظروف المعيشية للسكان أفضل نسبيًا من سابقيهم في المناطق المركزية حتى لو كان المقصود بذلك في الحالتين السكان ذوي الدخل المنخفض.

ورغم وجود تمثيل عال للشرائح الاجتماعية ذات الدخل المنخفض في الحيز الفرعى ج2 فإن ذلك لا يحقق انسجامًا اجتماعيًا داخليًا، إذ توجد تفاوتات اجتماعية بين القطاعات التي تتكون من سكان لفظها سوق الإسكان العام والخاص المنظم.

جدول(15): أقسام الحيز الفرعي ج- 2

	% للمساكن المكونة من غرفة واحدة (1)	عدد الأشخاص بالغرفة (2)
أ. الشمال،و شمال شرق		
المطرية	32.7	2.2
الشرابية	30.0	3.0
شبرا الخيمة	35.0	2.4
ب. الجنوب		
المعادي	38.2	1.8
حلوان	41.0	1.9
التبين	12.7	غير معروف
ج. الغرب		
إمبابة	30.0	2.2
الجيزة	36.0	1.8
بولاق الدكرور	15.2	1.5
الهرم	43.7	2.4

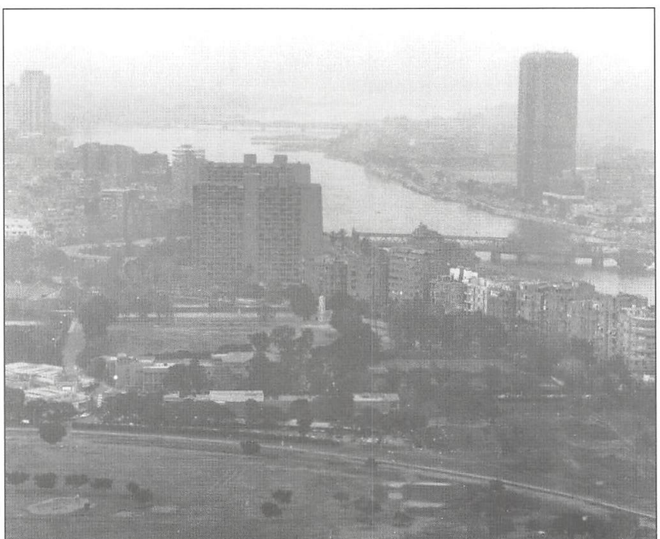
المصدر: الهيئة العامة للتعبئة والإحصاء، إحصاءات السكان لجمهورية مصر العربية. كتاب 92.1152 ، عام 1978.



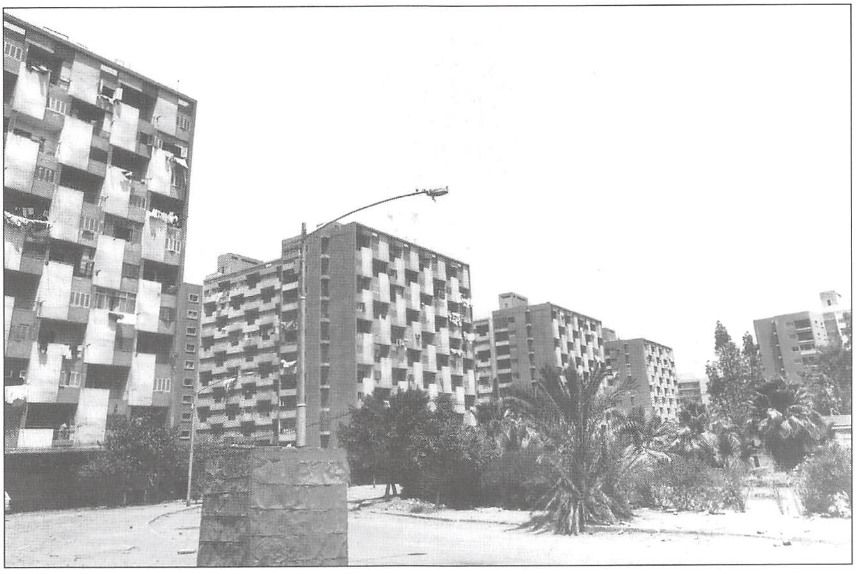
شكل(15): المناطق العشوائية بالنسبة للتقسيم الاجتماعي في القاهرة



صورة (5): عمارات سكنية للطبقة الغنية، كوبري الجامعة (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة (6): جزيرة الزمالك (تصوير د. جليلة القاضي)

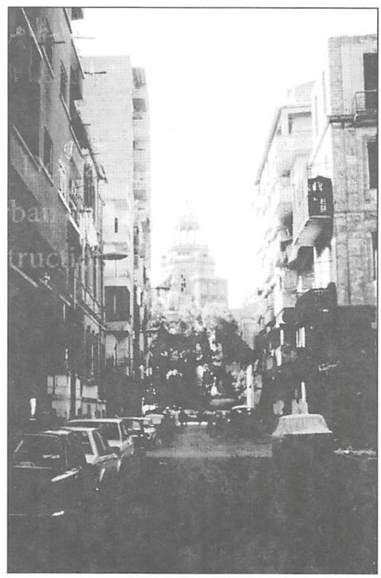


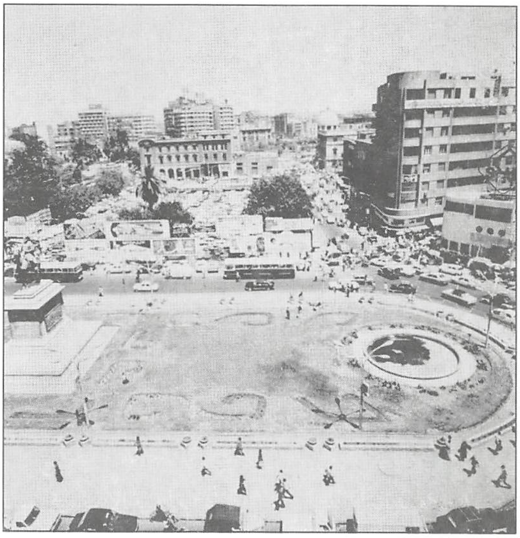
صورة (7): مدينة نصر (تصوير آلان بونامي)



صورة (8): مدينة نصر (تصوير آلان بونامي)

صورة (9): الظاهر (تصوير آلان بونامي)

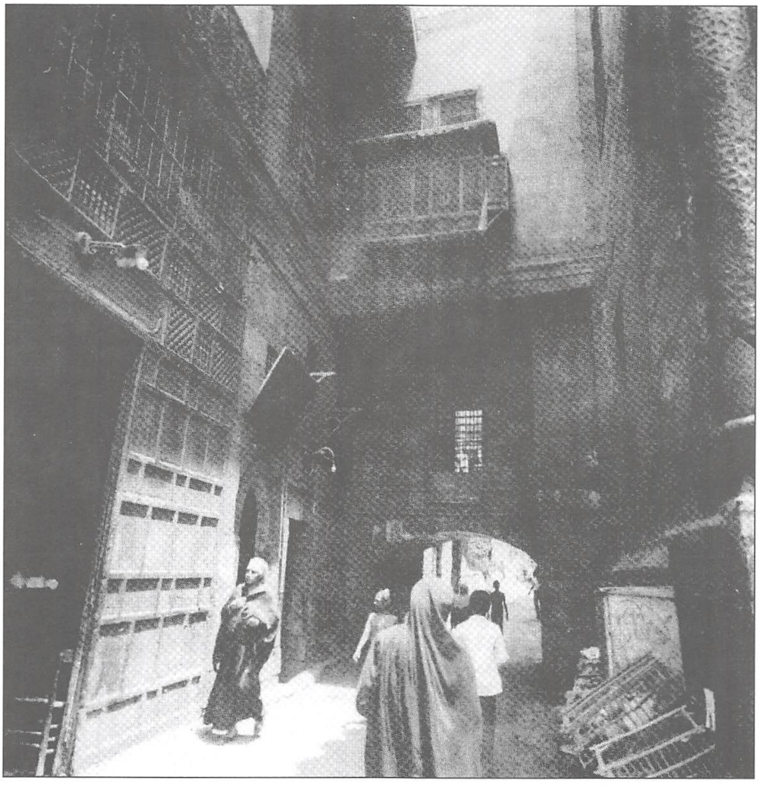




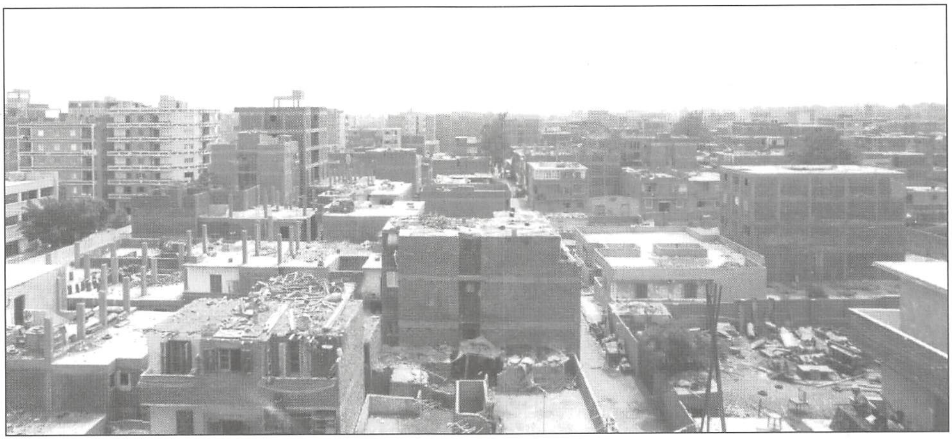
صورة (10): ميدان الأوبرا قبل عام 1977 (تصوير آلان بونامي)



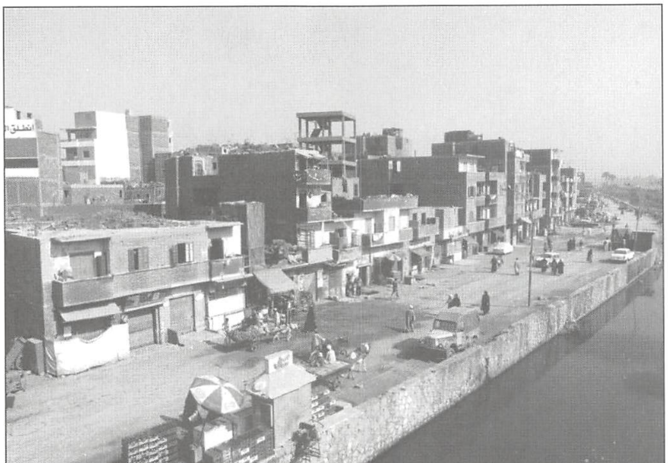
صورة(11): ميدان التحرير 1977 (تصوير آلان بونامي)



صورة (12): الجمال الساحر للقاهرة القديمة



صورة (13): المطرية (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة (14): بولاق الدكرور (تصوير د. جليلة القاضي)

يتيح لنا تحليل الجغرافية الاجتماعية في القاهرة الكبرى استعراض النتائج التالية:

– إن المجموعات القائمة على أساس التمايز في مجال الحيز المكاني هي المجموعات القصوى في المستوى الأرقى أو المستوى الأدنى على السلم الطبقي. وتشكل مجموعات المستوى الأعلى ثلاث مجموعات تتوزع جغرافيًا في المركز الحديث، وعلى طول النيل، وفي الضواحي المخططة. ورمز هذا الحيز الذين يشغلونه هو ذلك العامل الجوهري الذي يحدد أكثر من غيره ميلهم إلى التجمع، وأساس التوجه هو الوجاهة الاجتماعية.

– وبقدر ما ينتمي شخص ما إلى طبقة اجتماعية أدنى بقدر ما يزج به في المناطق المركزية التاريخية أو الضواحي المتفرقة. وفي القاهرة – كما هي الحال في برازافيل ووجادوجو في أفريقيا، وفي مسكسيكو وبوجوتا في أمريكا اللاتينية، وكوالالمبور في آسيا [30]، وحتى في أمريكا الشمالية – يتجلى منهج تدهور الأنوية التاريخية لمدن العالم الثالث الذي يخضع للمنطق ذاته. ويمكن إيجاز هذا المنطق على النحو التالي:

" كلما هجر سكان النواة الحضرية التاريخية مساكنهم، يقوم الملاك بإعادة تهيئة هذه المساكن وتقسيمها إلى شقق أصغر مما كانت عليه من قبل، بهدف الحصول على عائد أعلى من خلال زيادة عدد شاغلي هذه الشقق. ويتوقف المالك من ناحية أخرى، عن القيام بأي إصلاحات لأنه يجد أن مصلحته كامنة في الإسراع بعملية الإتلاف.

والسبب مزدوج: فمن ناحية، سعر المبنى يتحدد بعلاقته بسعر الأرض، وهي علاقة غير طردية في هذه الحالة، إذ إن سعر الأرض يرتفع تبعًا للندرة المتزايدة للأماكن المركزية. ومن ناحية أخرى، وبالنظر إلى أنه ليس أمام السكان الجدد خيارات كثيرة فالمالك يكون على ثقة من أنه سيجد دائمًا مستأجرين بما فيه الكفاية من خلال الوافدين الباحثين عن عمل في المدينة "[31].

وكما لاحظنا من قبل، فالظروف المتعلقة بالتجديد الحضري لم تتجمع بعد لكي تتوقف النواة التاريخية عن القيام بدور المنطقة الأولى لاستقبال المهاجرين الجدد.

وترتبط جزئيًا نشأة مناطق الإسكان العشوائي ليس فقط نتيجة تدهور حالة النواة التاريخية وتشبعها المفرط، وإنما أيضًا وإلى حد كبير إلى تدهور المخزون الإسكاني في العديد من أحياء العاصمة. فقد أدى معدل التزايد السكاني واستمرار حركة الهجرة إلى أن تلك الأحياء

لم تعد قادرة على امتصاص الموجات المتوافدة للسكان الجدد. ولما كان هؤلاء يفتقرون إلى أي حلول أخرى فقد اتجهوا إلى مناطق الإسكان العشوائي في الأطراف.

– وتنتشر مناطق الإسكان العشوائي على قسمي الحيز جـ، وعلى قسمين من أقسام الحيز ب. وعلى ذلك، فقد نمت هذه المناطق بالقرب من مناطق سكنى الطبقات الوسطى وبالتداخل معها فأصبحت بوضعها المتعسف هذا جزءًا من التدرج الهايراركي الجيواجتماعي للمدينة.

– الفرار المستمر للفئات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع من الأحياء المركزية إلى الضواحي المحيطة الواقعة على المحور الشمالي – الشرقي أو إلى الجنوب الغربي في الأحياء التي أنشئت على الأراضي الصحراوية. وستتيح الإنشاءات التي أقيمت في مدينة المقطم والتي قامت بها شركة مقاولات خاصة، لهذه الفئات أن تتمتع بحيز مكاني جديد وجيد. ويشكل التخلي المطرد للفئات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع للأحياء المركزية (باستثناء جزيرتي الزمالك والروضة) عاملاً ساعد في دمج مناطق الإسكان العشوائي بصورة متزايدة في المدينة، وبوجه خاص الأجزاء المجاورة للأحياء المخططة.

– وأخيرًا، تترابط مناطق الإسكان العشوائي مع التقسيم الاجتماعي للحيز المكاني. وعلى ذلك، فلم تعد هذه المناطق مناطق مفتعلة يعيش فيها سكان هامشيون، وإنما أصبحت مدن حقيقية سواء بمساحاتها أو بعدد سكانها. إنها في الواقع التجسيد لتفاوت الدخول ونتيجة له. تلك الدخول التي تسبب الانتقاء الاقتصادي والاجتماعي للحيز المكاني الحضري في إطاره الكلي.

رابعًا: التقسيم الفني للحيز المكاني

أ–نظام المراكز

يضم مركز المدينة مجمل أنشطة اتخاذ القرار من الإدارات والوزارات والأنشطة الخدمية العليا. ففي القاهرة الكبرى تتجمع كل مراكز اتخاذ القرار وأجهزة الخدمات التابعة لها في ميدان التحرير وعلى طول شارع قصر العيني. أما الخدمات رفيعة المستوى (البنوك، وشركات التأمين... إلخ) فتقع في المركز الحديث للعاصمة / وهي تنتشر في أقسام قصر النيل والأزبكية وعابدين. ويقع في الشرق المركز القديم للقاهرة التاريخية التي تشكل استمرارًا

جغرافيًا للمدينة الحديثة. وكما لاحظنا من قبل فليس في وسعنا الحديث – في حالة القاهرة – عن ثنائية مطلقة للمراكز، وإنما عن مركز كبير وحيد يتنوع في جزأيه الشرقي والغربي وهما اللذان يتمحوران حول ميدان العتبة.

وقد توسع هذا المركز في مدار العقدين الأخيرين عموديًا على النيل. فعبر مركز التجارة والمعاملات النيل، وتكونت مراكز ثانوية، تطورت في الجيزة والدقي وجزيرة الزمالك. وقد تحققت بعض أطياف فكرة القضاء على المركزية الإدارية التي حامت في الستينيات في مدينة نصر حيث أقيمت وزارة التخطيط والمعهد القومي التابع لها، والمركز القومي للإحصاء وبعض أجهزة إدارية أخرى ليست لها نفس الأهمية. وتبدو مدينة مصر الجديدة، في الشمال الشرقي، كمدينة مكتفية بذاتها، وبنواديها الرياضية وأماكن الترفيه، وبما توفره من وظائف (48267) وأنشطة مالية وتجارية لها الأهمية ذاتها التي يمثلها قسم قصرالنيل. أما ضاحية المعادي في الجنوب فتتسم بنفس السمات.

وبات ضروريًا، مع حجم القاهرة الكبرى، تحقيق اللامركزية في المجالات المختلفة للأنشطة المتصلة بالسكان في كل أحياء المدينة: التجارة، والأنشطة الخدمية، المقاهي، المطاعم،... إلخ. كما أنشئت خدمات إدارية في مدن كشبرا الخيمة وحلوان والجيزة.

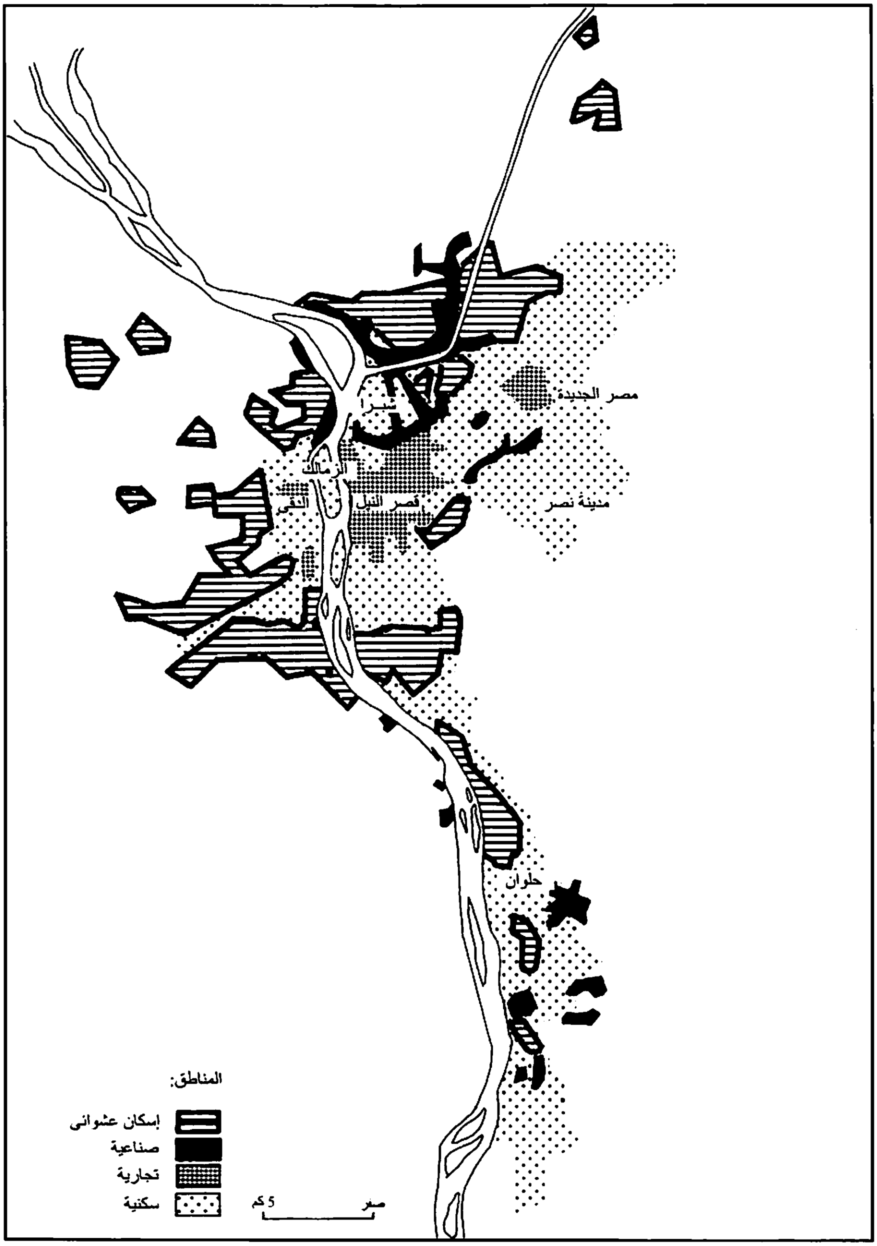
ولكون مناطق الإسكان العشوائي محيطة بالمدينة، فهي على مسافات معقولة من مراكزها التابعة المحتلفة، بل ومن مركزها الرئيسي.

وتتوزع مناطق الإسكان العشوائي الخمس عشرة (*) في القاهرة الكبرى على النحو التالي:

– منطقتان في الشمال الشرقي: المطرية والزيتون، وتقعان على مسافة 10 و 12 كم من الوسط الجغرافي (ميدان التحرير).

وترتبط هاتان المنطقتان أساسًا بمركز مصرالجديدة. وعلى سبيل المثال، فالمقصود، بالنسبة لسكان عرب الجسر، في المطرية، بتعبير "الذهاب إلى البلد " هو "الذهاب لمصر الجديدة". وهذا معناه بالنسبة لهم الخلط بين الضاحية الشمالية – الشرقية ومصر التي هي اسم الوطن كما أشرنا إلى ذلك.

(*) لأسباب منهجية، سنطلق على مناطق مثل ساقية مكي، وجزيرة الذهب، اسم قسم، حيث إنهما تقعان في الجيزة. وينطبق الشيء نفسه على قسمي شبرا الخيمة، لأننا نرى أنهما يشكلان منطقة واحدة. وعلى هذا الأساس يكون عدد المناطق 15 بدلاً من 19.



شكل(16): توزيع مناطق الإسكان العشوائي بالنسبة للمناطق التجارية والصناعية

- منطقة في الشرق: منشية ناصر، وتقع على بعد 5 كم من وسط البلد على هضبة المقطم. وتمثل توسعًا عشوائيًا للمدينة التاريخية فيما يلي طريق صلاح سالم تطل على مقابر أمراء المماليك. وقد بدأت بعض الأنشطة الحرفية تتخلى عن تمركزها في سوق السلاح ذلك السوق العتيق، وتنتقل مؤخرًا إلى منشية ناصر. وتقع هذه المنطقة على بعد 1.5 كم من القاهرة التاريخية.

- منطقتان في الجزء الواقع جنوب الوسط: البساتين ودار السلام تبتعدان 9 كم من وسط البلد. وتقع هاتان المنطقتان في منتصف الطريق بين ضاحية المعادي ومصر القديمة أو الفسطاط.

- خمس مناطق في الجنوب: كفر العلو، عزبة زين، عزبة غنيم – عرب راشد، التبين، وتقع على مسافة تزيد على 30 كم من مركز العاصمة. كما تقع على مسافة تتراوح بين 4 و5 كم من مركز مدينة حلوان.

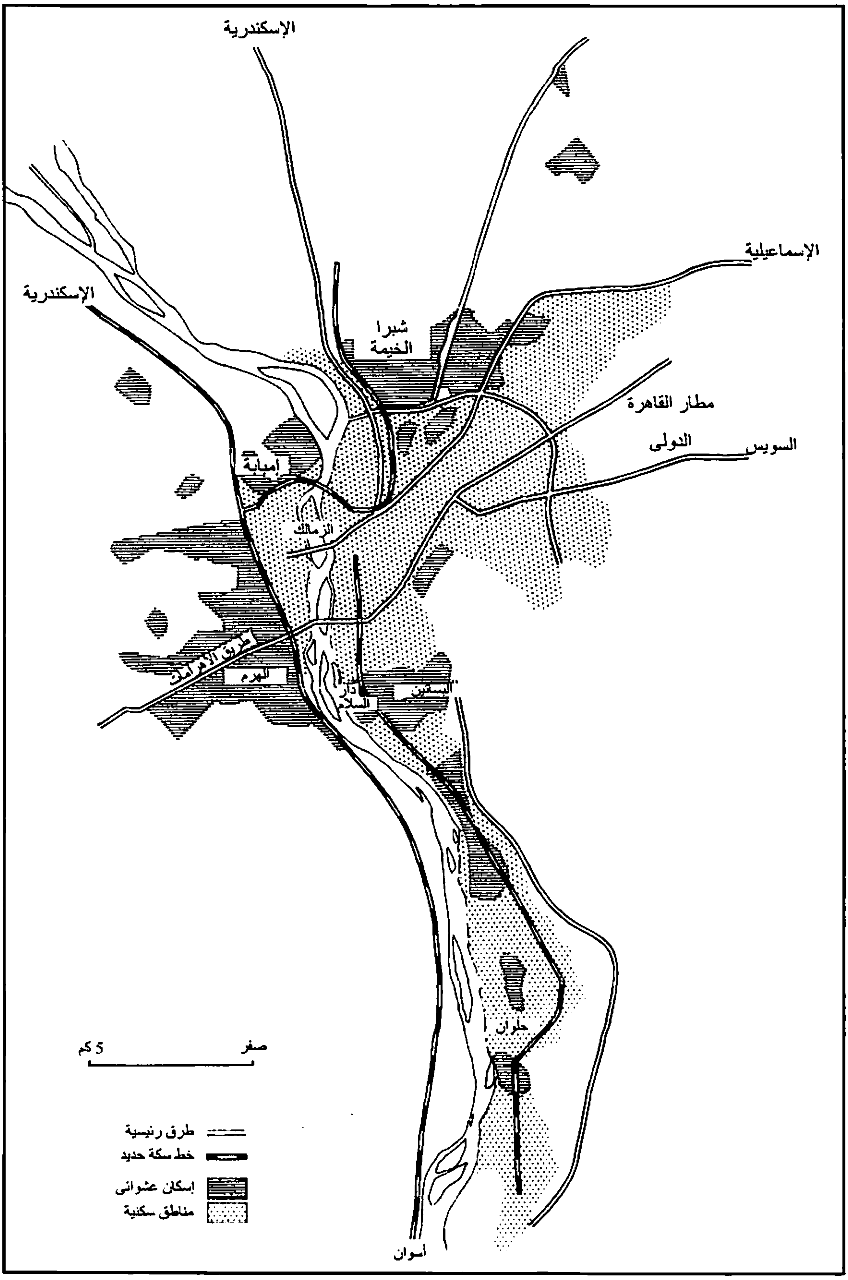
- منطقة في الشمال: شبرا الخيمة، وهي مدينة صناعية، وتبتعد 15 كم من مركز العاصمة، وهي تتمتع بتجهيزاتها العامة، ومرافق خدماتها وتجارتها.

- أربع مناطق في الغرب: بولاق الدكرور وإمبابة. وتبتعدان عن وسط البلد بمسافة 7،5 كم على التوالي، والجيزة والأهرام وهما على مسافة 10 ، 15 كم من وسط البلد. وتخدم هذه المناطق المراكز الثانوية في الجيزة والدقي ومدينة المهندسين.

وإذا ما كان توزيع المراكز الثانوية في القاهرة الكبرى يشكل منفعة لسكان مناطق الإسكان العشوائي، فإن شأن نمو أنشطة حرفية كإصلاح السيارات والصيانة في تلك المناطق يعود بالفائدة على سكان الأحياء المتاخمة. والواقع أن التبادل الذي ينشأ بين المدينة "الشرعية" والمدينة الناشئة خارج المعايير هو علاقة تكاملية.

ب- تأثير البنية الأساسية الحضرية والمرافق العامة

يكتسب تأثير هذه العناصر على نمو مناطق الإسكان العشوائي أهمية لا جدال فيها. ذلك أن وجود طريق أو خط سكك حديدية كفيل في الحالة الأولى بانفتاح منطقة الإسكان العشوائي على ما حولها، وربطها بمحيطها الجغرافي، وحفز الهمم على تطويرها. وفي الحالة الثانية، يعمل على نشأة مجال للنشاط التجاري الذي يشكل نقطة ارتكاز ثانية مع التجمع



شكل (17): توزيع مناطق الإسكان العشوائي بالنسبة للطرق

القروي الأساسي حيث يتمحور حولها تقسيم وتوزيع الأراضي. وتبدو هذه العلاقة بصورة واضحة في حالتي دار السلام والبساتين.

ويرتبط تحول قرية بولاق الدكرور القديمة بإنشاء محطة الفرز على خط سكة حديد "القاهرة – أسوان"، والذي نمت على امتداده هذه المنطقة. ومنطقة الأهرام نموذج نمطي للمدينة التي نمت بطول شارع الأهرام. كان الخديو إسماعيل قد أنشأ هذا الشارع الذي اخترق الحقول الواسعة لمحافظة الجيزة، في 1860. ثم بدأت تظهر على جانبيه فيلات بديعة هنا وهناك دون أن تخل بالتوازن البيئي. وحتى عام 1950، كانت عملية تحضير المنطقة المحيطة بالشارع تبدو محدودة للغاية على خرائط نسبتها 5000/1، غير أن تحضير المنطقة، وفي أقل من ثلاثين عامًا، كان قد نفذ إلى الحقول بعمق كيلو متر على كل من جانبيه، على طول امتداده من ميدان الجيزة إلى الأهرام (7 كم). وحلت محل الفيلات التي تهدمت على طول الشارع مبان ذات طوابق لتسكنها الطبقات الدنيا –العليا: وفي المرحلة الثانية، وعلى الطرق المتعامدة ارتفعت مساكن متوسطة. أما في المرحلة الثالثة، فقد بدأ التداخل بين الإسكان المخطط والإسكان العشوائي. ثم جاءت المرحلة الرابعة حيث سادت الواجهات الضيقة – بلا طلاء – التي تميز مناطق الإسكان العشوائي، وتابعت تقدمها في الحقول تقدمًا لم يعد من الممكن إيقافه.

ويمكن إرجاع تطور المناطق العشوائية أيضًا إلى أعمال البنية الأساسية التي تصاحب إنشاء المساكن الشعبية: وهي الحالة التي تمثلها منطقة المنيرة بإمبابة.

وكان من نشأة مناطق الإسكان العشوائي بالقرب من الأحياء المخططة مباشرة وعلى طول محاور الطرق أن أتاح لها أن تستفيد من الخدمات الحضرية ومن المرافق العامة. وتقام الشبكات الثانوية للتغذية بمياه الشرب الصالحة والكهرباء والمصارف الصحية، بوجه عام، انطلاقًا من الشبكة الرئيسية بشكل غير قانوني ولو أن تلك المناطق كانت معزولة عن أحياء المدينة لما كان ممكنًا مد المرافق لمسافات طويلة نظرًا لارتفاع التكلفة.

جـ- مواقع الأنشطة العشوائية بالنسبة للأنشطة الإنتاجية

كان لوجود المناطق الصناعية في شبرا الخيمة وحلوان أثر كبير على نشأة وتطور المناطق العشوائية. وفي المقابل، مناطق الإسكان العشوائي قد استقطبت الشركات الصغيرة والمتوسطة نظرًا لوجود عمالة بوفرة ورخيصة (كما في حالة البساتين).

وفي الحالتين، فإن هذه العوامل تساهم في تطور ونمو مناطق الإسكان العشوائي.

1- مواقع الأنشطة الإنتاجية

تمثل شبرا الخيمة في الشمال وحلوان التبين في الجنوب أكبر منطقتين صناعيتين هامتين على المستوى القومي وفي القاهرة الكبرى، إذ يتركز في حلوان التبين 120000 عامل في القطاعين العام والخاص، وهي منطقة الصناعة الثقيلة: الحديد والصلب، والصناعات المعدنية، ومصانع الذخيرة والمصانع الحربية وصناعة السيارات والجرارات والقاطرات ومواد البناء.

وتأتي شبرا الخيمة في المرتبة الثانية، إذ توجد بها 350 شركة قطاع عام وخاص في مجالات النسيج، والمعادن الأساسية، والأسمدة الزراعية، والصناعات الكيمياوية، والصناعات البترولية.

وتعتبر الجيزة منطقة صناعية ثانوية، إذ تتجمع فيها صناعات النسيج بدرجة أقل أهمية. غير أنه توجد بها، بوجه خاص، صناعات الدخان، والبيرة، والشيكولاتة وتكرير السكر. أما المنطقة الثانوية الثانية، فتقع في القاهرة التاريخية حيث تتمركز المؤسسات الصغيرة والمؤسسات الحرفية [32]. وطبقًا لإحصاء أجرى في عام 1974، يمكن القول إنه يوجد في القاهرة التاريخية 25416 منشأة يعمل بها 47922 شخصًا، و 14336 من الصبية المتدربين[33]. وتتسم طبيعة الأنشطة التي تقوم بها هذه المؤسسات بإنها، بوجه عام، أنشطة تقليدية: صناعة الجلود وأخشاب، والمعادن، والمجوهرات. ولكن هناك أيضًا أنشطة حديثة مثل عمل الكليشيهات، والطباعة، وصناعة الملابس، وأنشطة التوزيع.

ومن الملاحظ أن الأنشطة الحرفية تترك، على نحو متزايد، المدينة القديمة لتستقر في مناطق الإسكان العشوائي. ورغم أنها تفقد بذلك ميزة القرب من المركز فإنها تتمتع بحيز مكاني أكبر. ولقد لاحظنا هذه الظاهرة في المنطقة التي اخترناها كدراسة حالة حيث تركت شركات صناعة الأثاث التي نمت وتم تحديثها، القاهرة التاريخية لتستقر في عرب الجسر.

2 - مواقع إعادة إنتاج اليد العاملة الصناعية

يبلغ عدد الأيدي العاملة الصناعية في القاهرة الكبرى 687000 عامل، أي 27.2 % من إجمالي الأيدي العاملة الصناعية على مستوى البلاد. والبيانات المتوفرة حاليًا عن التوزيع الدقيق للأيدي العاملة الصناعية على الأقسام المختلفة على مستوى العاصمة محدودة.

ومع ذلك، فبوسعنا أن نقرر، بالاستناد إلى الجداول السابقة، أنها تتمركز في أقسام الشمال: شبرا، وروض الفرج، والساحل، وشبرا الخيمة، وفي الشمال – الشرقي: في المطرية والزيتون، وفي وسط المدينة: في كل أقسام القاهرة التاريخية، وفي الجنوب: في حلوان.

وتبدو الهجرات المتعاقبة بين محل الإقامة ومحل العمل ذات أهمية كبيرة. إذ يعيش في المناطق الصناعية، على سبيل المثال، في حلوان، جنوب العاصمة، 10.000 عامل في المساكن الشعبية التي بنتها الدولة بالقرب من المنطقة الصناعية. وهناك 60.000 عامل يأتون يوميًا إلى المنطقة من خارجها، في حين أن هناك 50.000 عامل يسكنون في مناطق الإسكان العشوائي المحيطة بالمنطقة (يبلغ إجمالي العمالة في المنطقة الصناعية – حلوان – 120.000). كما تؤكد الدراسات التي أجريت على المنشآت الصناعية في الخانكة بالقليوبية نفس الاتجاه. وإجمالاً، فإن نسبة 54.7 % من العمال تأتي من الخارج، منها 0.9 % تسكن حلوان. كيف يمكن، من ثم، تفسير مواقع مناطق الإسكان العشوائي في علاقتها بالمناطق الصناعية.

3- العلاقة بين المناطق الصناعية ومناطق الإسكان العشوائي

تبدو العلاقة بين نمو مناطق الإسكان العشوائي وإنشاء المناطق الصناعية واضحة للوهلة الأولى. من جهة أخرى، فهذه العلاقة تنتج عن طبيعة المدينة ذاتها من حيث هي "سوق العمالة" غير أن ما يبدو لنا أقل وضوحًا هو الرابطة المباشرة بين النمو المدهش لمناطق الإسكان العشوائي وفرص العمل المتاحة في المناطق الصناعية. وكما أوضحنا من قبل، فالهجرات المتعاقبة بالغة الأهمية في هذا المجال. وبالإضافة إلى ذلك، فالأسباب التي تحدد اختيار محل الإقامة تكشف غالبًا عوامل تتصل باستبعاد هؤلاء من سوق الإسكان، أكثر من كونها متصلة بقربهم من مناطق الإنتاج.

وسنقوم على هذا الأساس بدراسة – عن قرب – لمناطق الإسكان العشوائي الواقعة في شمال القاهرة وجنوبها بالقرب من أكبر منطقتين صناعيتين في مصر، وهما شبرا الخيمة وحلوان. وسنأخذ في الاعتبار، بغية إيضاح الرابطة بين المناطق الصناعية ومناطق الإسكان العشوائي، الأنشطة التي يمارسها السكان المقيمون بها.

د- شبرا الخيمة

تقع شبرا الخيمة على بعد 12 كم من مركز العاصمة، وتخترقها ترعة الإسماعيلية التي تستمد مياهها من النيل عند منسوب جزيرة وراق العرب. ويربط شبرا بضواحي العاصمة الحضرية خط ترام منذ عام 1907. على أن شبرا الخيمة لم تكن في ذلك التاريخ إلا مجرد أرض زراعية شاسعة إلى أن أقامت فيها مجموعة بنك مصر، في أعقاب الحرب العالمية الأولى، مصانع النسيج [34]. وكانت شبرا الخيمة تظهر على خرائط عام 1950 كأرض زراعية تنتشر عليها بعض القرى الصغيرة أهمها بيجام ومسطرد وبعض وحدات الإنتاج على طول ترعة الإسماعيلية.

وفي منتصف الخمسينيات وقع الاختيار على شبرا الخيمة لكي تقام فيها المنشآت الصناعية التي جعلت منها واحدة من أكبر منطقتين صناعيتين في القطر المصري. وفي 1960، تم تشييد المساكن الشعبية فيها، وبعض المرافق العامة لصالح المنطقة الصناعية الجديدة . وفي الفترة ما بين 1960 و 1976، جرى إلحاق القسمين اللذين يشملان شبرا الخيمة ومحافظة القليوبية بالقاهرة الكبرى. وفيما يلي تطور عدد السكان فيهما:

جدول(16): تطور عدد السكان في شبرا الخيمة و القليوبية

	1960	1966	1976	معدل النمو السنوي	
				1966-1960	1976-1966
شبرا الخيمة	100607	172902	394233	10.0	8.2
القليوبية (بدون شبرا الخيمة)	364498	421624	524522	4.5	2.4
إجمالي القليوبية	465498	593624	918755	4.36	2.5

المصدر: جدول 5 الفصل الأول

ويتجاوز معدل الزيادة في شبرا الخيمة معدل الزيادة في القليوبية بدرجة كبيرة، فيما يتعلق بالفترتين 1960 / 1965 و 1966 / 1967. والملاحظ أنه رغم الركود الاقتصادي بعد 1966، لم يسجل معدل الزيادة السنوي في شبرا الخيمة إلا انخفاضًا بسيطًا، إذ انخفض من 10 % إلى 8.2 % في الفترتين موضوع الدراسة.

جدول(17): توزيع القوى العاملة النشطة في القليوبية، عام 1976

مجال النشاط	أعداد العمالة النشطة				إجمالي	
	مناطق حضرية		مناطق ريفية			
	عدد	نسبة مئوية	عدد	نسبة مئوية	عدد	نسبة مئوية
1. الزراعة	8153	6.0	54387	52.1	62540	26.0
2. صناعة وتعدين	57706	42.5	17505	16.8	75211	31.3
3. خدمات	1320	1.5	405	0.4	1725	0.7
4. إنشاء	10627	7.8	3322	3.2	13949	5.8
5. تجارة	13368	9.8	6297	6.0	19665	8.2
6. نقل	10642	7.8	4542	4.4	15184	6.3
7. أنشطة مالية	959	0.7	311	0.3	1279	0.5
8. خدمات عامة. دفاع. خدمات إدارية						
9. قطاع خاص	26348	19.4	12863	12.3	39211	16.3
10. غير معروف	6630	4.9	4671	4.5	11301	4.7
إجمالي الناشطين	135753	100	104303	100	240055	100
إجمالي عدد السكان	524471		393284		918755	
معدل النشاط	25.8		26.5		26.0	

المصدر: تم حسابها من جدول (4)

وفي وسعنا أن نستنبط من هذا الجدول أن النشاط الرئيسي للسكان العاملين في القليوبية هو، في المرتبة الأولى، الصناعة والتعدين (31.3 %)، وتأتي بعد ذلك الزراعة (26 %)، والخدمات (16.3 %). أما شبرا الخيمة، فالجدول التالي يبين نسب توزيع السكان العاملين على الأنشطة المختلفة:

جدول(18): توزيع عدد السكان الناشطين في شبرا الخيمة، عام 1976

قطاع النشاط	% لعدد السكان	قطاع النشاط	% لعدد السكان
مهنيون	1.5	تجارة و نقل	7.9
موظفون إداريون	5.0	حرف يدوية	19.3
عمل مكتبي	10.4	عمال مهرة و نصف مهرة في المصانع و قطاع التشييد	16.3
تجارة جملة	4.5	خدمات (دون عاملات المنازل)	13.9
بائعون	4.2	عاملات المنازل و عمال غير مؤهلين	4.5
زراعة	1.0	أخرون	10.0
صيد و تعدين	1.0	إجمالي	100.0

المصدر: Es. Parson's, Metered water services area

وفي وسعنا أن نقرر بالاستناد إلى البيانات التي يحتويها جدول 17، أن النمو المدهش لشبرا الخيمة، تلك المنطقة العشوائية، لا يرتبط مباشرة في 80 % من إطارها الكلي، بوجود فرص العمل الصناعية. فنصف السكان العاملين يعمل في الصناعة، في حين أن الثلث يعمل في الخدمات والمواصلات بما في ذلك التجارة. فما هي الأسباب الرئيسية التي وجهت اختيار السكان المقيمين؟ وعناصر الإجابة عن هذا السؤال تقدمها لنا خلاصة نتائج التحقيق الذي تم إجراؤه على شريحة من السكان.

جدول (19): العوامل التي أدت إلى اختيار شبرا الخيمة

العامل	% نعم	% لا	العامل	% نعم	% لا
ولد في المكان	25.3	74.7	وجود أقارب وأصدقاء من نفس	21.4	78.6
إمكانية السكن	59.3	40.7	المنطقة	13.4	86.6
الوحيدة	41.2	58.8	القرب من مكان العمل	0.9	99.5
الراحة و الهدوء			سوق جيدة		

المصدر: Es. Parson's، سبق ذكره

إن عدم وجود إمكانية للسكن، أو بالأحرى الاستبعاد من سوق الإسكان الرسمي، هو عامل أساسي يمارس تأثيره في اختيار المقيمين الذين يجدون أن الاختيار ليس، مع ذلك، لسكن يتميز إيجاره بالمعقولية.

ويمثل الأشخاص الذين ولدوا في المنطقة (في القليوبية والمناطق المجاورة لشبرا الخيمة) جزءًا هامًا من السكان. ومن هنا يأتي العامل الثاني الذي يمارس تأثيره على اختيار المقيمين، ألا وهو وجود أصدقائهم وآبائهم في المنطقة. ومن المعروف أن وسائل الراحة والهدوء هي تصورات نسبية.

فهل يمكن في الواقع، الحديث عن وسائل للراحة في منطقة 90 % من مبانيها بلا مياه أو مصارف صحية، و39 % منها بلا كهرباء؟! إن المعيار الذي يمكن على أساسه النظر إلى وسائل الراحة في هذه الحالة هو علاقتها بالظروف السابقة للسكان: المهاجرون الريفيون، والذين كانوا يسكنون الأكواخ في المدينة القديمة..... إلخ.

ومن السابق لأوانه اعتماد هذه الفرضية، رغم كل هذه العناصر التي تؤكد غياب رابطة مباشرة بين وجود فرص عمالة في شبرا الخيمة، لا سيما فرص العمل الصناعية، ونمو مناطق الإسكان العشوائي. ولذلك سنقوم باختبار نتائج استبيان أجري على شريحة ممثلة لسكان المنطقة.

جدول(20): مميزات مناطق الإسكان العشوائي في شبرا الخيمة

	% نعم	% لا
قربها من مكان العمل	25.8	74.2
وجود أصدقاء	20.4	79.6
وجود والدين	14.4	85.6
سوق جيدة	8.9	91.5
عوامل أخرى	لا تمثل فرق	

المصدر: Es. Parson's، سبق ذكره

ولا يزال العامل الرئيسي في تحديد اختيار المقيمين هو وجود أصدقاء لهم، وآبائهم المقيمين في المنطقة. وفي المقابل، يشكل القرب من موقع العمل ميزة كبيرة. ولا شك أن نشأة شبرا الخيمة جاء نتيجة مباشرة لإقامة عدد من المصانع في هذه المنطقة، إلا أن اتساعها الكبير من المحتمل أن يكون مرتبطًا بدورها كمحطة لليد العاملة من المهاجرين الريفيين الجدد في سعيهم للعثور على أول عمل لهم في العاصمة. ووجود أصدقاء وآباء لهؤلاء في المنطقة يلعب دورًا هامًا في المرحلة الأولى في تسهيل إقامتهم، غير أن ندرة فرص العمل في المنطقة الصناعية توجههم نحو البحث عن العمل في أماكن أخرى. ومع ذلك، يستمر هؤلاء في الإقامة لدى ذويهم، الأمر الذي يؤدي إلى زيادة كبيرة في أعداد تلك الجماعات الريفية التي بدأت طريقها للعيش في الحضر.

وفضلاً عن ذلك، فهؤلاء الوافدون إلى مناطق الإسكان العشوائي والمستبعدون من الأسواق الرسمية والخاصة للعمل لا يعنيهم إلا في النادر وجود فرص عمل ممكنة لأن همهم الوحيد هو أن يجدوا سكنًا، أما قرب مكان العمل في علاقته بمكان السكن فليس له أي تأثير يذكر في اختيارهم. والعثور على شقة بإيجار يتمشى مع الدخل، أو أرض للبناء يمكن أن تصبح مصدرًا مكملاً لدخل الأسرة، طبقًا لإمكانيات كل منهم، يمثل عاملاً من العوامل الحاسمة.



شكل(18): شبرا الخيمة
المصدر: هيئة المساحة المصرية خرائط عام 1977

ولنلاحظ أن شبرا الخيمة تقع على بعد 12 كم من وسط البلد، وأن شبكة فعالة، إلى حد ما، ومتنوعة من المواصلات العامة (ترام، ميكروباص) تربطها بالمركز. وتؤدي وفرة الأراضي الزراعية وتقسيمها من ناحية وترافقها مع قربها من العاصمة من ناحية أخرى، إلى أن يكون مصيرها أن تصبح بالأحرى منطقة سكنية للشرائح العليا من الطبقات الدنيا ويتراوح متوسط الدخل السنوى للأسر في شبرا الخيمة ما بين 500 و 600 جنيه مصري في العام، وهو ما يناظر المرتبة الخامسة العشرية في سلم الدخول طبقًا للاستقصاء الثاني.

جدول(21): دخول الأسر في شبرا الخيمة

شبرا الخيمة	جنيه مصري في الشهر							
	أقل من 10	من 10 حتى 20	من20 حتى 30	من 30 حتى 50	من 50 حتى 75	من 75 حتى 100	من 100 حتى 200	أكثر من 200
	% 2.9	% 5.0	% 22.8	% 33.7	% 14.4	% 5.4	% 6.9	% 8.9

المصدر: Es. Parson's، سبق ذكره

هـ- حلوان

لم تكن حلوان في فترة الحماية البريطانية، إلا مركزًا شتويًا تم بناؤه حول عيون المياه المعدنية. وفي الشمال، كانت ضاحية المعادي السكنية لا تزال في طور النشأة. وفي عام 1890 تم إنشاء خط سكك حديدية للضواحي البعيدة لربط مركز العاصمة بالمعادي طرة التي أقيمت فيها صناعات الأسمنت. وفي عام 1892، تم مد هذا الخط حتى حلوان بطريق واحد، ثم في عام 1915، باتجاهين[35].

وحتى عام 1960 لم تكن حلوان آهلة بالسكان إلى أن وقع عليها الاختيار طبقًا لتوصيات المخطط العام لعام 1953 لتصبح أول منطقة صناعية في البلاد. وشهدت حلوان، اعتبارًا من هذا التاريخ، تحولات كبيرة[36].

" كدنا أن ننسى أن حلوان كانت المنطقة الأثيرة - خارج العاصمة - لإقامة الخديو توفيق وأن ينابيع مياهها المعدنية في العقود الأولى من القرن، جعلت منها مدينة مياه تبعث على السكينة ". "وبعد ذلك كان المرء لدى وصوله إليها من الشمال يلمح على الفور المداخن

العالية في الأفق وقد علاها دخان مصانع حلوان حيث تترامى بالقرب منها مدن العمال المنتشرة التي قامت على أراض صحراوية بعيدًا عن النيل." (عن أندريه ريمون – "القاهرة")

وقد تطور عدد سكان حلوان على النحو التالي:

جدول(22): تطور عدد السكان في حلوان

	العـــــام					معدل النمو السنوي/المتوسط	
	1917	1947	1960	1966	1976	66/60	76/66
عدد السكان	21132	44387	94385	203485	282647	14.4	3.2

المصدر: المخطط العام لمدينة القاهرة لسنوات 1917، 1947 ، 1970
جدول 6 لسنوات 1960 ، 1966، 1976

وترتبط نشأة مناطق الإسكان العشوائي الأربعة ونموها في حلوان، بالدرجة الأولى بإنشاء المنطقة الصناعية ومدينة حلوان (37).

والمناطق هي التالية:

1- كفر العلو

تبلغ مساحة عرب كفر العلو 63 هكتارًا، كما يبلغ عدد سكانه 7000 نسمة، ويقع الكفر على الطريق الرئيسي المؤدي إلى حلوان. وتطور هذا الحي كامتداد للقرية الأصلية كفر العلو.

ويقع الكفر بين خطي السكك الحديدية اللذين يخدمان مصانع الأسمنت والحديد والصلب، كما يحده من الشمال مصنع أسمنت بورتلاند. ويرجع أصل سكان الكفر إلى البدو الذين جاءوا من الجزيرة العربية في بداية القرن العشرين ليستقروا في المنطقة. ولما كانوا مزارعين، فقد تحولوا إلى النشاط الصناعي مع إنشاء المنطقة الصناعية الأولى في حلوان. وقد لحق بهم بدو آخرون جاءوا من الفيوم. ومن إجمالي القوة العاملة في الكفر، فإن 85 % منها تعمل في مصانع الحديد والصلب، والأسمنت والحرير والمصانع الحربية، و10 % في الزراعة، و5 % في أنشطة التجارة والخدمات داخل منطقة الإسكان العشوائي (البقالة والجزارة) وفي مدينة حلوان التي تقع على مسافة 12.8 كم.

ونشأ الكفر على أرض تملكها الدولة، ولكنها حالة نمطية للملكية بوضع اليد. وقد اقتفت المناطق الثلاث الأخرى نفس الأسلوب في نشأتها على أراضي الدولة.

2- عرب راشد

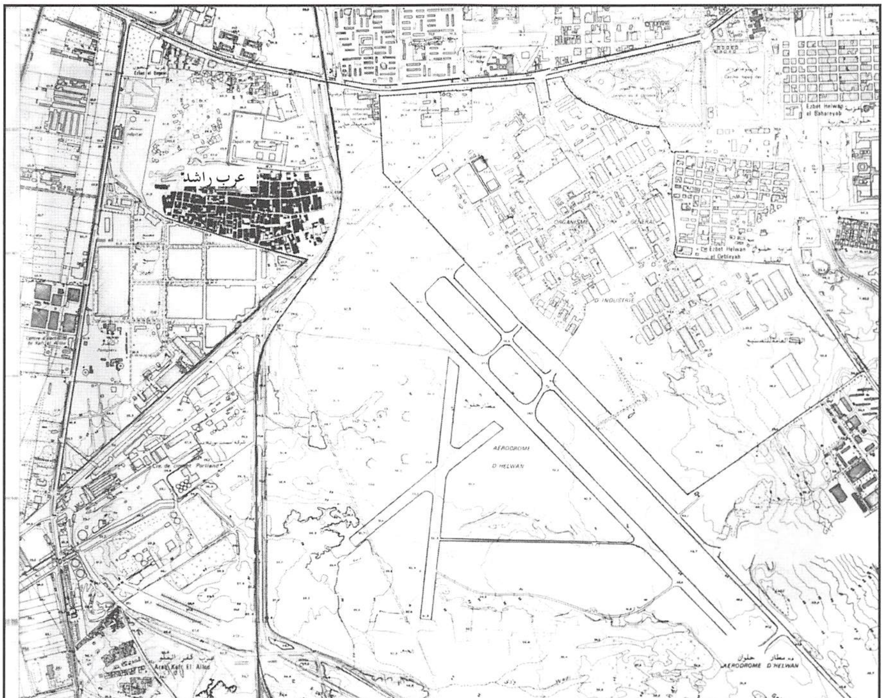
يتجمع داخل عرب راشد سكان من أصل بدوي تزايد عددهم نتيجة الهجرة الوافدة من الصعيد. ويشغل السكان الذين يبلغون 10000 نسمة مساحة 75 هكتارًا. وتقع عرب راشد على مسافة 400 متر من الطريق الرئيسي "القاهرة - حلوان".

- ويعمل 90 % من السكان العاملين في مصانع المنطقة الصناعية الأولى.
- و3 % في قطاع الإسكان.
- و6 % في الخدمات والتجارة.
- و3 % في الزراعة.

3- عرب زين

يبلغ عدد سكان هذه المنطقة من مناطق الإسكان العشوائي 10.000 نسمة، ومساحتها 52 هكتارًا، وتقع على بعد 300 متر من مدينة حلوان و 7 كم من نهر النيل. ويحيط بعرب زين من الغرب خط سكة حديد مترو حلوان، ومن الشرق الطريق الذي يفصل حلوان عن محاجر المقطم، ومن الشمال المصانع الحربية. وتحمل المنطقة اسم مؤسسها زين أحمد عبد المولى، الذي هاجر من إقليم القناة أثناء العدوان الثلاثي عام 1956، وقام بتوزيع الأراضي في المنطقة وبيعها بعد أن ردم المستنقعات التي كانت تغمر أراضيها. ثم وفد إليها مهاجرون إلى المنطقة من الضفة الغربية للنيل (قرى الجيزة) للإقامة فيها بعد ذلك.

ويعمل 90 % من السكان العاملين في المصانع المحيطة بالمنطقة: الحديد والصلب، وفي المصنعين الحربيين 9 و 99. وتبعد هذه المصانع 4 كم عن المنطقة. كما يعملون في مصنع الحرير الذي يبعد 8 كم. ويعمل 8 % من السكان في التجارة، و2 % داخل المنطقة أو في حلوان في مجال الخدمات.



شكل(19): مناطق الإسكان العشوائي في حلوان

4- عرب غنيم

هي أكبر مناطق الإسكان العشوائي في تقسيم أراضي حلوان، إذ يبلغ عدد سكانها 50.000 نسمة، كما تبلغ مساحتها 133 هكتارًا. ونشأت عرب غنيم بالقرب من الطريق الرئيسي القاهرة – حلوان، ويحيط بها من الغرب ترعة الخشاب التي ما زالت تروي أراضي زراعية لم يزحف عليها العمران، وكذلك خط السكة الحديد الذي يخدم المنطقة الصناعية الأولى، ومن الشمال بتقسيمات أراضي عزبة الوالدة، ومن الجنوب بشارع عمر عبد العزيز. وسكان المنطقة العشوائية هم بدو استقروا في المنطقة منذ عام1950. وقد فرضت الدولة عليهم في عام 1960 ترك الأراضي التي كانوا يشغلونها من قبل، حيث أقامت عليها مصانع الأسمنت.

ثم شغل هؤلاء أرضًا مجاورة حيث أنشأوا المنطقة الحالية التي وفد إليها مهاجرون من أصول ريفية في الصعيد ليتزايد بذلك عدد سكان عرب غنيم.

- ويعمل 90 % من السكان العاملين في المصانع السبعة الهامة في المنطقة الصناعية الأولى على بُعد 13 كم من المنطقة.
- و9 % يعملون في زراعة الأرض.
- و1 % يقتصر على عمله في التجارة والخدمات.

وتجمع مناطق الإسكان العشوائي الأربع هذه سكانًا ذات دخل منخفض للغاية، ولكنهم يتميزون عن سكان المدينة القديمة بأن نحو 73 % من الأسر فيها هي أسر مالكة للبيوت التي تسكنها. أي نوع الإسكان العام هو نوع الإسكان الأسري. والشقق المكونة من غرفتين تشترك في سكنها، بوجه عام، أسرتان، أسرة الأب والأم أو أسرة صديقة حيث تسكن إحدى الغرفتين بإيجار شهري منخفض جدًا يتراوح بين جنيه وخمسة جنيهات. والملمح المادي لمناطق الإسكان العشوائي هذه يذكر المرء بالقرى الريفية الكبيرة في مصر. أما البيوت المكونة من طابق واحد، فيتم بناؤها من مواد مختلفة: الطين الآجر، الطين، ومركب من الطين الآجر والقطع الحجرية.... إلخ. وأسقف هذه البيوت مغطاة بسعف النخيل والبوص، أو الإسبستوس (2.7 % من هذه البيوت لها سقوف من الخرسانة المسلحة). وتمتد هذه البيوت على طول الحارات التي لم تسفلت والتي يبلغ عرضها من 3 إلى 5 أمتار. أما المحاور العريضة فتشكل الشوارع الرئيسية، إذ يبلغ أقصى عرض لها 15 مترًا. والمساحة الخاضعة للتقسيم تتباين بين 50 م^2 للمساحات الصغيرة، إلى 85 م^2 للمساحات الكبيرة، أما المساحات المتوسطة

فتبلغ 60 م^2. وتبلغ نسبة البيوت المكونة من غرفة واحدة فقط 20.6 %، ومن غرفتين 33.5 %، ومن ثلاث غرف 20.2 % أما النسبة الباقية فتتراوح عدد الغرف فيها بين 4 و 5 غرف. ويبلغ متوسط الأفراد الذين يعيشون في غرفة واحدة، الى 2.2 شخص / الغرفة (كفر العليو) و 3.3 (عرب راشد). ومثل أغلب مناطق الإسكان العشوائي في القاهرة الكبرى، تفتقر 99 % من هذه البيوت إلى شبكة الصرف الصحي و70 % للمياه، و30 % للكهرباء.

وإذا كان نحو 95 % من السكان يعملون في مصانع المنطقة الصناعية الأولى في حلوان فإن المهارة الفنية لهذه اليد العاملة منخفضة. إذ إن 50 % من البالغين من الرجال و95 % من النساء أميون. أما نسبة اليد العاملة الماهرة فلا تمثل إلا 35 % من إجمالي اليد العاملة. ويشكل عمال التراحيل نسبة 6 % من السكان العاملين.

جدول(23): توزيع دخول الأسر في 4 مناطق للإسكان العشوائي بحلوان (بالجنيه المصري في الشهر)

الدخل الشهري	كفر العلو %	عرب زين %	غنيم %	راشد %
لأقل من 10 جنيهات	44.0	34.0	40.8	37.5
30 جنية	33.3	36.0	30.4	34.0
50 جنية	13.3	17.0	17.6	20.9
70 جنية	6.1	8.0	5.6	5.0
أكثر من 90 جنية	3.3	5.0	5.6	3.0

Source: Case Study of urban settlements A Multiciplinary. Approach methodology. N.C.S.C.R. and U.S. Agency for international development ، Cairo 1979.

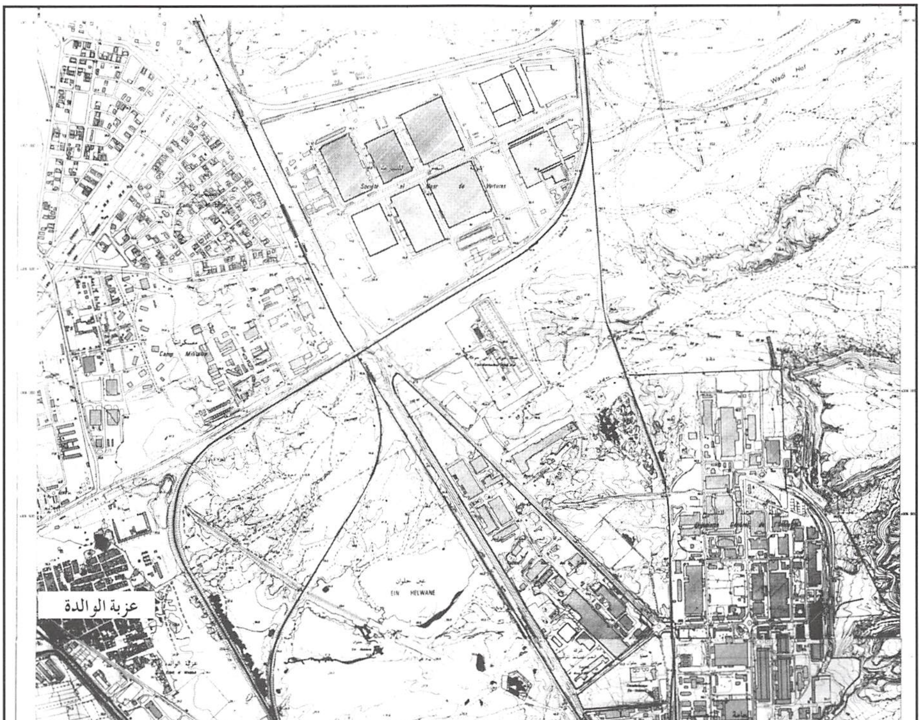
ودخل الأسرة منخفض للغاية إذ إن حوالي 75 % من الأسر لها دخل يجعل مكانها في الجزءين العشرين الأولين أسفل سلم الدخول.

ويتراوح متوسط الدخل السنوي لدخول الأسر في مناطق الإسكان العشوائي في حلوان بين 450–500 جنيه مصري، وهو مستوى يقل عن مستوى شبرا الخيمة الذي يتراوح بين 400–600 جنيه مصري.

و – وضع حلوان الخاص في علاقته بشبرا الخيمة

تتحدد الاختلافات بين شبرا الخيمة وحلوان، بالدرجة الأولى، بطبيعة موقع كل منهما ومدى بعدهما بالقياس إلى مركز العاصمة.

ولما كانت حلوان تبعد 33 كم عن العاصمة، وتتراوح المسافة التي تفصلها عن مناطق الإسكان العشوائي ما بين 7 و 12 كم، فهذه المناطق تقع على بعد 40 كم من القاهرة.



شكل (20): عرب غنيم

وأدت طبيعة الموقع السيئة، وضيق وادي النيل، وتلوث المحيط البيئي إلى أن جعلت من هذه المنطقة منطقة لا جاذبية لها. وهذه الأراضي تشكل، أخيرًا، جزءًا لا يتجزأ من المنطقة الصناعية الأولى، والتي تتحكم في مصيرها الدولة. إذ إن الدولة تستطيع أن تنزع ملكية هذه الأراضي في أية لحظة تلبية لاحتياجات توسع المنشآت الصناعية، الأمر الذي لا يشجع على تعدد تقسيم الأراضي لمئات الهكتارات كما هي الحال بالنسبة للأراضي الزراعية في شبرا الخيمة والمملوكة ملكية خاصة. وبالنظر إلى إمكانات سكان حلوان المحدودة للغاية فإنهم مضطرون إلى السكنى بالقرب من أماكن عملهم ما يجنبهم تخصيص جزء من دخلهم للمواصلات، كما أنه ليس في وسعهم تشييد مساكنهم إلا في مجال متداخل مع الفراغات الموجودة في المنطقة الصناعية الواقعة بين خطي السكة الحديد مثل كفر العلو وعرب راشد أو على المستنقعات القديمة كما هي حالة عرب غنيم.

ونتيجة لذلك، فإن مناطق الإسكان العشوائي في حلوان تقوم بدور توفير اليد العاملة الصناعية المفتقرة إلى المهارة وذات الدخل المنخفض. وعلى هذا الأساس، فليس من باب الصدفة أن كان عمال حلوان أول من رفض قرارات 17 يناير 1977 التي انفجرت نتيجة لها الأحداث العنيفة التي شهدتها مصر [38].

كما أنه ليس من باب الصدفة أيضًا أن يقع اختيار الأجهزة الدولية على سكان هذه المناطق بوصفهم هدفًا لها (وكالة التنمية الدولية A.I.D. و أس بارسون.. إلخ)، وهي الأجهزة التي أعدت برامج تستهدف تهيئة إقامة صالحة لسكان هذه المناطق. على أن سكان شبرا الخيمة لم يتح لهم الشيء نفسه.

وعلى هذا النحو نكون قد حللنا تأثير إقامة منطقتين صناعيتين كبيرتين على نشأة مناطق الإسكان العشوائي وتطورها من خلال حالات خاصة تمثل تباين الملامح والسلوك في كل منها.

أما الحالة العكسية، أي إقامة منطقة صناعية قريبة قربًا مباشرًا من منطقة من مناطق الإسكان العشوائي التي نمت بالفعل فتوضحه حالتا دار السلام والبساتين.

ذ – البساتين

تغطي منطقة الإسكان العشوائي "البساتين" مساحة 135 هكتارًا يعيش فيها 75461 نسمة. وهي تقع على بعد 7 كم من مركز العاصمة في الجزء الجنوبي، وعلى مسافة 2 كم من

شرق النيل. ويحيط بالمنطقة من الشمال قسم مصر القديمة، ومن الجنوب المعادي ومن الغرب منطقة الإسكان العشوائي دار السلام.

ولما كانت البساتين على شكل حوض، فإنها كانت تغمر في أوقات الفيضان – قبل إنشاء السد العالي – وهو ما يفسر وجود سكان في المنطقة من أصحاب الدخول المنخفضة. وكانت البساتين أساسًا تتكون من قريتين، الأولى في الغرب والثانية في الشمال، إلى أن نشأ تقسيم الأراضي الجديد من حولهما.

وقد نشأ القطاع الشمالي للمنطقة في البداية على طول الطريق الرئيسي المؤدي إلى القاهرة التاريخية، وأخذ المركز التجاري موقعًا في هذا القطاع مما مثل عامل جذب للسكان. ثم نشأت 20 منشأة صناعية جنوب هذا القطاع.

ومن بين العشرين منشأة، هناك 6 تعمل في صناعة الأثاث، و3 ورش ميكانيكية، ومصنعان لصناعة البلاط، ومصنع للملابس الجاهزة، و8 لسبائك الألومنيوم. ولا تستخدم كل هذه المنشآت مجتمعة إلا 20 % من القوة العاملة المتوفرة في المنطقة.

وفي عام 1975، تم إنشاء منطقة صناعية حقيقية في شمال البساتين تضم 25 مصنعًا خاصًا من الحجم المتوسط تستخدم 1500 عامل. وسيوفر إنشاء مصانع أخرى متوسطة وكبيرة ويبلغ عددها 150 فرص عمالة لعدد يتراوح بين 8000 و 10.000 وظيفة.

وقام أصحاب العمل الجدد الذين استقدموا معهم في بداية إقامتهم موظفيهم، أثر ذلك، باختيار اليد العاملة المحلية، سواء أكانت مؤهلة إلى حد ما أم غير مؤهلة، طالما أنها يد عاملة رخيصة. ولا شك أن إنشاء هذه المنطقة الصناعية ساعد في الإسراع من نمو منطقة الإسكان العشوائي. إذ يقدر عدد سكان البساتين ودار السلام بـ 1.200.000 نسمة.

ويمثل السكان العاملون في البساتين 29 % من السكان الذين تقع أعمارها بين 19 و 50 عامًا وهم موزعون على النحو التالي:

– الصناعة	% 9.9
– التشييد والأعمال الحرفية	% 39.6
– التجارة	% 29.7
– الخدمات والأعمال المكتبية	% 20.8
المجمـــوع	% 100

وتبلغ نسبة الأمية بين السكان الذين تتجاوز أعمارهم 15 عامًا 66 % في حين تبلغ نسبة الحاصلين على مؤهلات متوسطة وجامعية 1 %.

حـ - دار السلام

عندما التمس سكان دار السلام[39] من وزير الري في عام 1976/1975، أن يعمل على ردم قناة الخشاب التي كانت تروي إلى عهد قريب الأراضي الزراعية، كان رد فعل المسئولين النظر إلى هذا الطلب على أنه جريمة.

وبالفعل كيف يمكن، في الواقع، تصور القضاء على قناة تروي 450 فدانًا (189هكتارًا) كان المسئولون يحتجون لعلمهم بالمكان، فالخرائط الملونة التي كانت في حوزتهم تظهر دار السلام ككتلة صغيرة "صفراء" كانت تمثل قرية دار السلام القديمة وسط مزارع شاسعة خضراء. وعندما ذهب المسئولون إلى الموقع استطاعوا أن يلاحظوا تقادم خرائطهم وعدم مطابقتها للواقع. فالمنطقة الزراعية القديمة التي تقع على مسافة 7 كم من مركز العاصمة اختفت ونشأت "مدينة تابعة" جديدة أخرى مكانها انطلقت من التجمع القروي القديم وتجاوزت في توسعها خط السكة الحديد.

وكانت دار السلام الجديدة التي تتمحور حول خط السكة الحديد الخاص بالضاحية الجنوبية الكبيرة، ومنطقتها الصناعية، تستخدم القناة كمصرف صحي في العراء. فتم ردم القناة وعوقب السكان بحرمانهم من الصرف الصحي المغطى الذي اقتصر فقط على المصانع. وطبقًا لإحصاء عام 1976، بلغ عدد سكان دار السلام 61849 نسمة (في حين تقدر الصحافة المصرية عدد السكان فيها بمليون نسمة)، لمساحة تقدر بـ 189 هكتارًا.

ويرجع السبب في نشأة دار السلام إلى إنشاء محطة كبيرة للركاب أثناء الحرب العالمية الثانية تتوسط المسافة بين القاهرة والمعادي. ونظرًا لكونها منطقة انتقال (ترانزيت) فقد اجتذبت العمال الذين يعملون في حلوان.

وبالقرب من خط السكة الحديد وعلى طول قناة الخشاب قامت منشآتان كبيرتان هما مصنع الشبراوي للعطور، ومصنع الفيوم للنسيج على التوالي. وبعد حصول مصر على استقلالها، كان من شأن تهيئة الطريق على ضفة النيل، واستقرار مستوى النهر، جذب المضاربين العقاريين. وقد دفعت المساكن الشاهقة الارتفاع التي شيدها هؤلاء على طول كورنيش النيل إلى الوراء المساكن الفقيرة وشكلت حائطًا يطمس وجودها.

ومن المحتمل أن يكون هذا الحائط هو الذي أوحى لمسئولي الري والتخطيط أن دار السلام الزراعية ما زالت قائمة، بالرغم أن منطقة الإسكان العشوائي ظاهرة للعيان من جديد في الجنوب، حيث لم يجر القضاء على مساكن المقيمين فيها أو إخفاءها.

أما ناحية الشرق فقد جرى إيقاف توسع دار السلام، مما دفعها للتوسع عموديًا. وبالتالي فقد تم إدخال نمط جديد للإسكان موجه للطبقات الميسورة أدى إلى رفع أسعار الأراضي ودفع بالسكان ذوي الدخل المنخفض والمتوسط إلى السكنى في مناطق أخرى لا سيما في اتجاه البساتين.

ويعمل 65 % من سكان دار السلام القادرين على العمل في قطاعات الصناعة والإسكان، في حين يعمل 35 % في الأعمال المكتبية والتجارة. وسجل قسم المعادي الذي تنتمي إليه دار السلام والبساتين معدل نمو بلغ 9.7 % في الفترة ما بين 1960 و 1966، و 6.3 % في الفترة ما بين 1966 و 1977.

الخلاصة

تندرج الأجزاء العشوائية للقاهرة في مجمل البنية الحضرية وتمثل مناطق متباينة، تتحدد مورفولوجيتها طبقًا لطبيعة الموقع وتوزيع الدخول التي تنشأ عنها أنماط مختلفة للاستهلاك والنظم التخطيطية.

ولا تقع هذه المناطق العشوائية للقاهرة بين مساحات خالية، وإنما هي مدن تابعة حقيقية. بل إنها لتقدم نموذجها وتفرضه باعتباره توسعًا طبيعيًا للمدينة، وهي تتمحور حول محاور الطرق فيها، وتختار مواقعها في علاقتها بوحداتها الإنتاجية، وتستوعب فوائض المناطق الريفية بقدر ما تستوعب المستبعدين من المناطق الحضرية الأخرى.

ويبين تحليل الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكان مناطق الإسكان العشوائي في الفصل الثالث والأخير من هذا الجزء أن هذه المناطق لا تأوي فحسب، وعلى وجه الخصوص، العاطلين أو الهامشيين، ولكنها تأوي أيضًا اليد العاملة التي لها وظائف إلى جانب فئات اجتماعية تتسم نسبيًا بعدم التجانس، ويترتب على ذلك نشأة تباينات جديدة بين مناطق الإسكان العشوائي ذاتها.

هوامش

(1) منذ نشأة ممفيس كعاصمة للقطر الموحد سوف تتابع المدن العواصم في نفس الموضع شمالاً كالتالي: الفسطاط (640 م). العسكر (750 م) ، القطايع (850 م)، القاهرة (970 م)، القلعة (1771م). ومن انصهار كل تلك التجمعات نشأت القاهرة التي أطلق عليها مؤرخو القرن الخامس عشر ورحالته "القاهرة الكبرى" . انظر " l'evolution du Caire " ، Galila El Kadi. البحث الذي ناقشته المؤلفة في قسم العمران الحضري في جامعة باريس 8، للحصول على درجة الـ Maitrise، يونيو 1981.

(2) كان موقع المدينة، لدى وصول العرب في 640م، في السهل، بينما كانت القلعة تحيط بها من الجنوب على هضبة تطل عموديًا من ارتفاعها في الغرب على النيل. والعناصر التي تشكل مزايا اختيار موقع القلعة (الهضبة العالية، وهي المنطقة التي لا تطولها مياه الفيضان وتسمح بظروف إستراتيجية للدفاع عسكريًا...) هي نفسها التي تجعله عرضة للمخاطر، نظرًا لأن إمداده بالمياه كان يتم بنظام يقوم على عجلات دافعة للمياه وحلزونية يمكن تدميرها عند نشوب الحروب. وهذا ما يفسر سبب النشأة الثانية للمدينة على ضفاف النيل، إلى الشمال من قصر الشام في الفترة السابقة على الاحتلال الروماني. انظر"la Reconstition de Fostat" ،Casanova Paul.

(3) كان رأس الخليج يقع في فم الخليج في مصر القديمة في الجزء الجنوبي من القاهرة. وكانت تلك القناة تمتد حتى تتصل بالبحر الأحمر حيث كانت تصب بالقرب من بحيرة التمساح على بعد ميل واحد من السويس. وكان مجرى القناة في القاهرة موازيًا للطريق الرئيسي للقاهرة القديمة الذي كان يخترقها من الجنوب إلى الشمال – الشرقي. وبردم هذه القناة في عام 1889 حل محلها محور هام هو شارع بورسعيد حاليًا.

(4) كان النيل، في الفترة الواقعة بين الفتح الإسلامي (640م) والقرن الخامس عشر، وعلى وجه الدقة في عام 1400 م، قد إنتقل 500 متر نحو الغرب على مستوى الفسطاط، و 2.5 كم نحو الغرب على مستوى الأزبكية وشبرا. وبحركة النيل هذه، نشأت أراض على الضفة الشرقية على حساب الضفة الغربية.

(5) قرر الخديو إسماعيل لدى توليه الحكم في 1860 أن يجعل من القاهرة "باريس على ضفاف النيل" (وقد بدأت الاستعدادات لإنشاء حي الإسماعيلية في 1866). وشكلت الملامح الحضرية للمدينة التي استلهمت التخطيط الحضري الأوسماني (نسبة إلى الإداري الفرنسي أوسمان Hussmann 1853– 1870 الذي أشرف على التغييرات الكبرى لتخطيط باريس) قطعية واضحة مع كل ما كان شائعًا حتى ذلك الوقت.

(6) سمح التحكم على نحو مطرد في حركة النيل من خلال الإنشاءات المتعاقبة لسد أسوان (1893، 1913، 1934، 1964)، للمدينة أن تتسع على ضفاف النهر وعلى السهول الزراعية.

(7) يعود تاريخ كوبري قصر النيل إلى عام 1871، ويبلغ طوله 402 مترًا، ويصل بين ضفتي النيل. وبدأ اعتبارًا من 1920، في إنشاء ثلاثة كبار، الأول بين القاهرة القديمة ورأس جنوب جزيرة الروضة (كوبري الملك الصالح، ويبلغ طوله 83 مترًا وعرضه 15 مترًا) والثاني الرأس الشمالي للروضة وقصر العيني (كوبري محمد علي، ويبلغ طوله 67 مترًا وعرضه 15 مترًا)، والثالث بين الروضة والجيزة (كوبري عباس الثاني، ويبلغ طوله 535 مترًا وعرضه 20 مترًا)، وانتهى العمل فيه 1907. وإثر ذلك شرع في تشييد أربعة كباري أخرى "وهكذا، بعد أن كانت القاهرة تفتقر لفترة طويلة من الاتصال الطبيعي مع جزرها والضفة الشرقية للنهر أصبحت تتمتع بعدد من الكباري يدعو إلى الإعجاب". انظر كليرجيه مارسيل، المرجع المذكور.

(8) انظر الحاشية رقم 19، الفصل الأول.

(9) غطت الدراسات التي أجريت عن الإسكان العشوائي في القاهرة 19 منطقة تتبع 11 قسمًا. ومن بين هذه الدراسات هناك خمسة تقارير أعدتها وكالة التنمية الدولية، ووزارة الإسكان، وكذلك الدراسات التي قامت بها وزارة التخطيط، وجامعة القاهرة. والقائمة الخاصة بالمراجع ترد في البيليوغرافيا.

(10) كان من شأن إنشاء مدينة الإسماعيلية في عام 1866 إلى الغرب من المدينة القديمة أن بدأ انتقال البرجوازية التجارية وأرستقراطيي المماليك. وكان ذلك هو أهم تحول ضخم تعاني منه القاهرة والمجتمع كله. واعتبارًا من هذا التاريخ، وبإنشاء أحياء جديدة باطراد، أخذت المدينة القديمة في التدهور والتردي. وكانت حتى عام 1930 تلعب دور منطقة استقبال المهاجرين الجدد ومكان معيشة العمال والعمال المطحونين. وكانت عمليات الانتقال بين الأحياء الحديثة في القاهرة تتم ببطء. وفي حين أن الأحياء ذات الطابع البرجوازي لم تتغير ملامحها منذ أن ظهرت إلى الآن، فالأجزاء من المناطق التي تسكنها الطبقات المتوسطة هي التي بدأت تأخذ ملمحًا بروليتاريًا. وعلى سبيل المثال، فقد حل محل الطبقة المتوسطة اليهودية التي هاجرت خلال الخمسينات وبداية الستينات شرائح البرجوازية الصغيرة الأقل يسرًا، كما حلت محلها أيضًا شرائح الطبقة المتوسطة، وبوجه خاص، من الأقباط. كما كان من شأن انتقال البرجوازية القبطية من شبرا إلى مصر الجديدة حدوث تغيرات ملحوظة في منطقة شبرا.

(11) الأعمال الكبرى للعمارة الدينية التي شيدت على التوالي في عصور: المماليك والعصر الفاطمي والعصر الطولوني.

(12) Jacques Berque in، "L'Egypte، Impérialisme et révolution"، Gallimard، 1967، page 85.

(13) " الأزمة الاقتصادية الراهنة في مصر". البحث عن حل. تقرير قدمه حزب التجمع التقدمي الوحدوي إلى المؤتمر الاقتصادي الوطني لبحث القضايا الاقتصادية في مصر، فبراير 1982، ص 120.

(14) سعد الدين إبراهيم، "الحراك الاجتماعي وتوزيع الدخل ". مؤتمر برشلونة، 1979.

(15) يقصد بخط الفقر الحد الأدنى للدخل الذي تجد الأسرة التي تقع في أسفله إنها عاجزة عن تحقيق احتياجاتها الأساسية. ويحسب على أساس إضافة النفقات الضرورية إلى الإنتاج الضروري لقوة عمل أسرة تقليدية.

(16) تقرير "ES.Parsons consultant for General Organization of the Greater Cairo Water supply" ، in *Metered water Service Connections programme. A socio-economic reports*; March 1980.

(17) Case study of Urban settlement: a multidisciplinary approach" methodology"، المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية، عام 1979، تقييم المساكن الشعبية في حلوان، عام 1979. USAID، MOHR

(18) مستخلص من الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء، إحصاء السكان، محافظة القاهرة، الكتاب 93-1511، 1978.

(19) "Housing and Community Upgrading for low Income Egyptian"، USAID، August 1977.

(20) بعد أن تم تشييد كوبري إسماعيل وكوبري فؤاد الأول، اشترت مؤسسة بهلر جزيرة الزمالك وقسمت أراضيها، ثم أقامت عليها المساكن بين 1905 ، 1907. وكان هدف المؤسسة منذ البداية إنشاء منطقة لإقامة الأرستقراطية المصرية والإنجليز. أما جزيرة الروضة التي كانت مسكونة منذ أن كان الرومان في مصر، وفي أعقاب الغزو العربي، فقد شكلت معبرًا لدعم الربط بين ضفتي النيل، حيث أقام العرب فيها مقياس النيل. وكانت جزيرة الروضة تحتوي على أطراف فقيرة للزراعة، إلا أنها منذ أصبحت حضرية في بداية القرن تحولت هذه الأطراف التي لا تمثل إلا جزءًا صغيرًا من الجزيرة إلى أحياء شعبية.

(21) ليست النزهة إلا امتدادًا حديثًا لمصر الجديدة. وهي تشكل حاليًا قسمًا مستقلاً، على حين أنها كانت إداريًا، وحتى عام 1975 ملحقة بقسم مصر الجديدة.

(22) تبلغ نسبة المساكن الشعبية في مدينة نصر الموجهة إلى الفئات المتوسطة 2.5 %.

(23) كان ذلك بمناسبة افتتاح قناة السويس في عصر إسماعيل.

(24) طبقًا للإحصاء الرسمي لعام 1976، تبلغ نسبة الأقباط في الظاهر 22 %. و نظرًا لأن الكنيسة المصرية قد شككت في هذه النتائج الرسمية والتي قدرت عددهم الكلي بمليونين في القطر المصري،

فقد اضطلعت بعمل تعداد أظهر أن عددهم الكلي يمثل خمس الشعب المصري (8 ملايين) ، وبالتالي ترتفع نسبة مسيحيي الظاهر إلى 50٪.

(25) Clerget Marcel "Le Caire" ، 1934 ، 2 volumes.

(26) Andre Raymond، "Le Caire dans l'Egypte d'aujourd'hui" . مصدر سابق

(27) Housing and Community upgrading for Low income Egyptians" Ministry of housing. Arab Republic of Egypt with office of housing Agency for international development. USA، August. 1977.

(28) في دراستها عن بولاق (مصدر سابق) قامت أندريا روث بتحليل العوامل التى أدت إلى وقف الحراك الحضري للطبقات الدنيا في المجتمع التي من ضمنها: تدني مستوى التعليم والكفاءة، العدد الكبير للأطفال في الأسرة واضطرار رب الأسرة لإعالة كبار السن وكذلك الأقرباء الذين لا يعملون. كما يعتبر الطلاق الذي ترتفع نسبته بين هذه الشرائح المطحونة من العوامل التي تلعب دورًا هامًا. كل تلك العوامل تعيد إفراز دورة الفقر، فالفقراء يتزوجون بينهم. أما الحراك الاجتماعي فيمكنه أن يتم خلال ثلاثة أجيال، فنجد الجد بدون كفاءة، يصبح أحد أبنائه عاملاً وأقصى ما يمكن أن يصل إليه الحفيد أن يصبح موظفًا صغيرًا. إلا أن الأزمات الاقتصادية الدورية يمكنها أن توقف الحراك الاجتماعي عند المرحلة الثانية. وفي حالات كثيرة فإن الأسر الفقيرة تضحي بجميع الأبناء في سبيل تعليم واحد منهم فقط الأكبر أو الأصغر ليرتقي إلى التعليم الجامعي. انظر:

"A Multidisciplinary Approach methodology" National Center of Social and Ciminological research. Ministry of housing and development / USAID. Le Caire 1979.

(29) كان المعماري الكبير حسن فتحي يسكن في القاهرة الفاطمية.

(30)" Gestion foncière et habitat populaire ". مصدر سابق.

(31) مصدر سابق " Manuel Castells. "La question urbaine.

(32) المنشآت الحرفية يتراوح حجم العمالة بها من 1 إلى 9 والمتوسطة من 10 الى 50.

(33) في هذا التقييم لم يؤخذ في الاعتبار المنشآت الحرفية. المصدر:

Doxiadis associates international consultants.

(34) تم تأميم بنك مصر و شركاته جزئيًا عام 1956 وكليًا عام 1964.

(35) اعتمدنا في دراستنا للتجمعات العشوائية في حلوان على الأبحاث الميدانية التي قام بها مركز الدراسات الاجتماعية والجنائية "A Multidisciplinary Approach methodology" مصدر سبقت الإشارة إليه.

(36) Marcel Clerger مصدر سابق .

(37) في خطبة ألقاها عبد الناصر عام 1965 تحدث عن حلوان كالآتي:
" نقول إنه من خلال ثلاثة عشر عامًا تحقق تقدم كبير في كل قطعة من وطننا. سوف أشير هنا إلى نموذج منطقة تقع على مسافة زمنية تتراوح بين 30 ، 45 دقيقة من القاهرة أي حلوان. كلنا يعرف كيف كانت حلوان قبل الثورة لم يكن هناك أى شيء. كان يقال إنها مركز استشفاء عالمي تتميز بجوها ومياهها المعدنية. عندما نذهب الآن إلى حلوان عن طريق كورنيش النيل، فإن أول شيء يقابلنا هو محطة كهرباء جنوب القاهرة. وهي أول إنجاز للثورة.نجد أيضًا أحواض بناء السفن، ثم مصانع الحديد و الصلب حيث يصل الإنتاج إلى 250 ألف طن... وعلى مرمى حجر منها أفران صهر الحديد ومصانع الفحم ومصنع للأسمنت ومصنع للحرير ومصنع للغزل والنسيج في حلوان أيضًا، نقوم بتوسيع مصانع الأسمنت، و هناك مصنع إنتاج السيارات ولودرات وعربات السكة الحديد، وإنتاج الكابلات والمواسير والطائرات والأسلحة والتي تضم وحدات الصناعة الثقيلة".
هذه الصورة الواقعية مبهرة بالفعل إلا أن الوجه الآخر للعملة والذي لم يشر إليه الرئيس الراحل في خطابه هو عرب الجسر وعرب راشد وكفر العلو وعرب زين... مناطق الإسكان الفقير المتاخمة للمصانع.
(38) اندلعت أحداث يناير 1977 على إثر إعلان الحكومة إلغاء الدعم على المواد الغذائية الأساسية تحت ضغط البنك الدولي. وأجبرت المظاهرات العارمة التي عمت القطر المصري من أسوان إلى الإسكندرية الحكومة على التراجع. إلا أن هذا التراجع كان شكليًا، فقد فهمت الحكومة الدرس وألغت الدعم تدريجيًا بعد ذلك.

(39) General Organization for physical Planning. Doxiadis associates. "Study for lowest income housing ". Egypt urban development project. World Bank ministry of Housing and reconstruction. December 1977.

الفصل الثالث
خصائص وديناميكية
مناطق التحضر العشوائي

تختلف المناطق العشوائية على عدة مستويات. لاحظنا ذلك عبر الأمثلة التي قدمناها سالفًا. واستنادًا إلى تحليل الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكان مناطق التحضُّر العشوائي في مجملها، سوف نتبين نوعين مهمين من المناطق العشوائية. مناطق سنطلق عليها المناطق المحتواه أو المندمجة ومناطق ستدعى المناطق المؤقتة والمحصورة. ويعود هذا الوضع إلى سلسلة من المعايير ليست مطلقة دائمًا: نوع الحيازة (مؤقتة)، طبيعة الأرض، نوع تقسيم الأرض وحجم القطع المقسمة، الطراز المعماري للمباني. والمعياران الأخيران سيستخدما كمعايير للتمييز بين مجمل مناطق التحضُّر العشوائي من جهة وبين الأقسام الفرعية الأخرى المكونة للمدينة، من جهة آخرى. وفي نهاية هذا الفصل، سنوضح ديناميكية مناطق التحضُّر العشوائي بمضاهاة خريطتين ذاتا تاريخين مختلفين لكل منطقة.

أولاً: الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكان مناطق التحضُّر العشوائي

أ- المهن

إن أهم نشاطين رئيسيين للعاملين هما الصناعة والبناء والحرف من جهة، والتجارة والخدمات من جهة أخرى. ووجود الحرف تحت نفس بند البناء والصناعة لا يسمح لنا باستنتاج دقيق لحجم الصناعة ضمن أنشطة العاملين. ولكن فصل الحرف عن الصناعة ربما كان أيضًا أمرًا يدعو للالتباس. حيث يمكن اعتبار الحرفي عاملاً متخصصًا يعمل لحسابه الخاص ويدير مؤسسة إنتاجية صغيرة، كما يمكن أن يكون مساعدًا أو عاملاً في قطاع البناء. ويستوعب مجموع الأنشطة الثلاثة الأولى أكثر من 40 % من العاملين، في حين أن التجارة والخدمات، غير مشتملة على النقل والموصلات، تمثل في المتوسط 35 % من العاملين في 19 منطقة عشوائية. وإذا اعتبرنا أن في بند "وظائف أخرى" شملت خانة "عاطلون"، العاملين

المؤقتين، وبخاصة في قطاع الخدمات، لحصلنا على نفس نسبة العاملين في قطاعي الصناعة والخدمات. ويمثل السُعاة ما يقرب من 7 % من أنشطة العاملين في مناطق التحضُّر العشوائي. ويتعارض هذا الوضع مع الفرضية التي تدعي أن سكان مناطق التحضُّر العشوائي عاطلون أو عمال مؤقتون في غالبيتهم. نحن إذن أمام عاملين ذوي رواتب في غالبيتهم مما يمكننا تحديد نسبة العاملين المؤقتين والعاملين باليومية وخاصة في قطاع البناء.

جدول(24): خصائص وأصول سكان مناطق الإسكان العشوائي

النشاط بالقطاع الخدمي (بالنسبة المئوية)	المطرية (1)	الزيتون (1)	منشأة ناصر (2)	البساتين (2)	دار السلام (4)	التبين (1)	كفر العلو (3) عزبة زين عزبة غنيم عزبة راشد	إمبابة (1)	بولاق الدكرور	الجيزة الهرم (1)	شبرا الخيمة (1)
صناعة	16.2	6.6	5.6	9.9	65.0	36.7	89.0	12.7	مجهول	مجهول	17.3
حرف يدوية	15.7	16.2	41.6	39.6	-	13.3	-	22.6	-	مجهول	19.3
تشييد	مجهول	مجهول			×35.0	مجهول	-	مجهول	..		مجهول
تجارة	11.6	10.2	29.1	29.7	-	8.3	×6.5	13.7	-		8.7
نقل	8.9	5.1	-	-	-	3.3	-	9.0	-		7.9
خدمات	17.4	22.6	18.1	15.8	-	25.0	-	16.2	-	-	13.4
خدمات مكتبية	14.0	13.2	8.0	5.0		-	-	9.0	-		10.4
زراعة	1.3	2.9	-	-	-		5.5	3.2	-		1.0
فنيون و إداريون	3.9	2.9	-	-	-	5.0	-	3.3	-	-	6.5
آخرون= متقاعدون. عاطلون. باحثين عن عمل	10.8	11.5	-			6.4	-	9.0			6.0
الدخل السنوي المتوسط للأسر (بالجنيه المصري في السنة)	من 500 حتى 600	من 500 حتى 600	من 450 حتى 500	من 500 حتى 600		من 400 حتى 500	من 450 حتى 500	من 600 حتى 700	من 600 حتى 700	من 600 حتى 700	من 500 حتى 700
مستوى التعليم											
أميون	41.6	44.6	61.6	66.9	42.5	51.8	47.2	50.6	-	52.8	41.7
يعرف القراءة و الكتابة	4.9	5.7	15.1	11.5	27.2	6.9	34.2	3.4	-	4.4	3.3
مستوى تعليم ابتدائي	30.1	26.6	15.1	17.4	9.8	28.1	12.3	24.7		20.2	28.3
مستوى تعليم إعدادي	12.8	17.2	3.8	3.2	6.9	6.7	5.0	9.8	-	11.9	10.2
مستوى تعليم ثانوي	8.6	3.9			9.3	4.7		9.8	-	11.7	13.2
شهادة جامعية	2.3	1.4	4.4	1.0	2.7	0.8	5.8	1.7	-	1.7	3.3
حجم الأسرة	-	-	5.0	5.3	6.0	6.2	5.7	5.7	5.0	5.9	5.7
عدد الأشخاص في الحجرة	1.86	1.96	3.50	1.93	1.97	2.00	2.80	1.96	-	2.66	2.00
أصل السكان (%)											
مهاجرون من الأرياف			76.0	77.0			77.1	56.0	-	-	
مولودون في المنطقة	-	-	7.0	2.4	-	-	5.0	14.0	-	-	مجهول
قادمون من أحياء القاهرة	-	-	180	20.5			18.0	30.0	-	-	

المصادر:

(1) Metered water service connection program Op. cit

(2) Study for lower income housing G.O.P.P and Doxiadis associates Op.cit.

(3) N.C.S.C.R. and U.S.A.I.D. A case of study for low income settlement Op. cit.

(4) A.B.T. Associated. Information housing in Egypt. Op. cit., compété par les documents de C.A.D.M.A.S., livre statistique no 93, 1511, 1978

(*) تجارة و خدمات.

جدول(25): تفاصيل الدخل للأسر في مناطق الإسكان العشوائي (بالجنيه المصري في الشهر)

القسم	دخل الأسر (بالجنيه/شهر)							
	أقل من 10	من 10 حتى 20	من 20 حتى 30	من 30 حتى 50	من 50 حتى 75	من 75 حتى 100	من 100 حتى 200	أكثر من 200
المطرية	1.3	8.1	18.3	35.3	19.1	2.6	4.3	0.4
الزيتون	4.4	7.4	25.7	33.1	11.8	5.9	3.7	0.7
منشأة ناصر	2.4	15.2	26.4	22.4	14.4	9.6	9.6	–
البساتين	1.2	2.4	7.3	30.5	36.6	7.3	7.3	7.3
دار السلام	0.6	7.1	17.4	38.7	19.4	5.2	3.2	–
التبين	1.7	10.0	34.0	21.7	16.7	5.0	5.0	–
مناطق الإسكان العشوائي بحلوان	40.0	–	33.4	17.1	6.7	4.2	–	–
إمبابة	0.5	9.0	18.4	30.7	18.4	5.6	4.7	0.5
بولاق الدكرور	غير محدد							
الجيزة	1.3	12.0	17.6	29.6	13.2	8.7		1.3
الهرم	غير محدد							
شبرا الخيمة	2.5	5.0	22.8	33.7	14.4	5.4		–

المصادر:

- Doxiadis Associates، op، cit.
- A case study of an urban settlement in Great Cairo، op. cit.
- Metered water service Area ، op. cit.

ب- الرواتب

يتراوح متوسط الدخل السنوي للعاملين في مناطق التحضُّر العشوائي بين 450 و 500 جنيه سنويًا، ومن 600 إلى 700 جنيه سنويًا حسب المناطق. غير أن متوسط الدخل السنوي يخفي الفروق بين منطقة وأخرى.

فنجد بالفعل أن في مناطق جنوب القاهرة، تمثل المجموعة ذات أدنى الدخول – بين 10 و 30 جنيهًا شهريًا – أكثر من 40 % من الأسر. كما أن دخل 65 % من الأسر يجعلها تعيش تحت مستوى خط الفقر على نحو ملحوظ. ونفس هذه الظاهرة يمكن ملاحظتها في منشية ناصر ، حيث يعيش حوالي 60 % من الأسر على دخل أقل من 600 جنيه سنويًا.

أما في مناطق التحضُّر العشوائي في كل من المطرية وإمبابة، فأهم مجموعة من العاملين هي تلك التي يتراوح دخلها ما بين 30 و 75 جنيهًا شهريًا (انظر جدول 25). وتمثل نسبة الأسر التي تعيش تحت مستوى خط الفقر على التوالي 27.7 % و 27.9 % وهو ما يعادل تقريبًا المتوسط في المناطق الحضرية (30 %) على مستوى القاهرة الكبرى. وبالنسبة لجميع مناطق التحضُّر العشوائي الأخرى، فالنتائج تقترب من النتائج الخاصة بالمطرية وإمبابة. لدينا إذن هنا معيار أولي للتمييز بين فئتين عامتين من مناطق التحضُّر العشوائي.

جـ- مسألة البطالة

وكما هي الحال بالنسبة لمصر كلها، فإن تحديد معدل البطالة في مناطق التحضُّر العشوائي مسألة صعبة. ومما يجعل هذه المهمة عسيرة هو غياب الإحصائيات الدقيقة الخاصة بهذا الموضوع، ووجود عدد كبير من العمال الموسميين والمؤقتين وعمال اليومية وغيرهم، وكذلك عدم وجود إعانة ضد البطالة. غير أن هناك تقديرات مستندة إلى استبيانات رسمية، كتلك التي يقوم بها الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء خاصة، ولكن يبدو أنها تقلل من شأن الواقع. ويمكن للجدول التالي أن يوضح وضع البطالة في القاهرة الكبرى.

جدول(26): تطور غير العاملين بالنسبة لقوة العمل في القاهرة الكبرى بين عامي 1960 و 1976 (بالنسبة المئوية)

	ذكور		إناث	
	1960	1976	1960	1976
القاهرة	3.9	5.9	9.4	19.4
الجيزة	3.2	6.8	3.5	21.2
القليوبية	3.5	7.2	13.0	41.4
إجمالي القاهرة الكبرى	3.8	6.2	9.4	20.6

المصادر: عن عدة جداول الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء — نشر في تقرير المخطط العام للقاهرة الكبرى — مصدر سابق.

وبشكل عام، تضاعف معدل البطالة في القاهرة الكبرى 60 % بين عامي 1960، 1976. فقد ارتفع من 3.8 % إلى 6.2 % بالنسبة للرجال ومن 9.4 % إلى 20.6 % بالنسبة للنساء. وهذا المعدل يبدو لنا ضعيفًا نسبيًا وقد يفسره السفر إلى البلاد العربية المجاورة. أما بالنسبة لمناطق التحضُّر العشوائي فلا نملك سوى تقييم مستند إلى الاستقصاءات التي أجريت

في منشية ناصر والبساتين [1]، وأوضحت أن نسبة استخدام عدد محدود من احتياطي الأيدي العاملة هي من 12 % إلى 14 % ، وذلك لا يدعو للدهشة حيث إن عددًا كبيرًا من سكان هذه المناطق غير مؤهل وأميّ وهجرته حديثه ويبحث عن عمل.

د – خصائص الأسر

إن نسبة الأميين في مناطق التحضُّر العشوائي أمر مأساوي. فهي تصل إلى 50 % في المتوسط، هكذا تتعدى المتوسط في النطاق الحضري الذي يصل إلى 36 % والمتوسط في القاهرة الكبرى 39.5 %. ومن المؤسف للغاية أنه لم يتم إعداد أية حملة لمحو الأمية على المستوى القومي حتى الآن. و لم تتضمن تقارير الاستقصاء للهيئات العالمية أية توصية في هذا الصدد.

ولاحظنا أن الأطفال يتركون المدرسة في نهاية التعليم الابتدائي للالتحاق كصبية في قطاع البناء أو لدى الحرفيين. وتولّد هذه الممارسة الأمية. وتشكل قلة المدارس في هذه المناطق وبعدها عنها [2] عنصرًا آخر لتوليد أمية البؤس والجهل والتخلف [3]. ويبدو أن حجم الأسر في مناطق التحضُّر العشوائي يقترب من حجم الأسر القاطنة في المناطق المنظمة، فهي تضم من 5 إلى 7 أفراد. غير أن الأسرة النواة هي السائدة، [وهي التي تضم الزوج والزوجة].

قسمت منظمة A.B.T. الأسر إلى أربع فئات:

– الأسرة النواة.

– الأسرة المحتواة التي تضم الأبناء المتزوجين.

– الأسرة الممتدة لأقارب مقربين راشدين ولكن بدون أبناء متزوجين.

– الأسرة المحتواة والممتدة وهي التي تضم في آن واحد أبناء متزوجين وأقارب مقربين.

يلخص جدول 27 هذه الفئات كالتالي :

جدول(27): مقارنة أنواع الأسر في مناطق الإسكان العشوائي والمناطق المنظمة
(بالنسبة المئوية)

نوع الأسرة	مناطق إسكان عشوائي	مناطق إسكان منظم
الأسرة النواة	83.3	85.2
الأسرة المحتواة	6.3	4.8
الاسرة الممتدة	7.6	6.3
الأسرة المحتواة الممتدة	1.8	2.0

المصدر: A.B.T. associated- informal housing in Egypt سبق ذكره

لم تعر الهيئات المتقصية اهتمامًا خاصًا إلى منشأ سكان مناطق التحضُّر العشوائي. فقد صّنفت أصل السكان بالنسبة لمسقط رأسهم على أساس القاهرة أو خارج القاهرة. وتعتبر الأبحاث المهتمة بتتبع سير وانتقال الوافدين منذ وصولهم العاصمة أبحاثًا نادرة.

وتصل نسبة السكان الذين وفدوا من أقسام مختلفة من العاصمة إلى 20 %، غير أن عدد السكان المصنفين "مولود خارج القاهرة" يحتوي أيضًا على مجموعة عاشت في أحد أقسام المدينة التاريخية أو في الأحياء المركزية المتاخمة.

ثانيًا: تصنيف مناطق التحضُّر العشوائي

استنادًا إلى دخل الأسر، تبينا وجود نمطين من المناطق العشوائية. وهذا التباين يرتكز أساسًا على نوع حيازة الأرض الذي يحدد الوجود المؤقت للمنطقة وطبيعة الأرض. ويمكن التعريف بفئتي مناطق التحضُّر العشوائي كالتالي:

– مناطق التحضُّر العشوائي المقامة على أراض زراعية خاصة. وسكان هذه المناطق أكثر يسرًا، ويغلب التخطيط على النسيج الحضري الذي قسم الأرض إلى قطع صغيرة، ويقترب معمار المباني من المنازل الحضرية.

– مناطق التحضُّر العشوائي المقامة على أملاك الدولة. نجد أن سكانها في أسفل سلم الأجور، ونوع النسيج الحضري فرضه شكل الموقع أو المساحة المحصورة المتاحة حيث تنمو تلك المناطق، أما معمار البيوت فأقرب إلى الطراز الريفي.

أ-مناطق التحضُّر العشوائي المقامة على أراض زراعية

1- نوع الحيازة

أغلب المناطق العشوائية (13 منطقة من 15 تم دراستها) تطورت على أراض زراعية تابعة لقرى مقامة أصلاً. والأراضي الزراعية في مصر ملكية خاصة، كل قطعة تعتبر ملكية خاصة ذات وضع قانوني واضح. إذن فهذه الأراضي لا يمكن أن تتعرض لوضع اليد فهي تباع وتشترى وتقسم. وفي هذه الحالة فإن عملية البيع قانونية ولكن تحويل أرض زراعية إلى أرض بناء مخالف للقانون. ويضمن هذا المنهج استقرارًا كبيرًا لهذه المناطق. و لم يصل إلى علمنا أن الدولة تدخلت لهدم بيوت مقامة على مناطق زراعية. باستثناء حالة عدم احترام المحازاة التي تعوق أعمال الرصف على إثر الاعتراف بالمنطقة.

2- النسيج الحضري

إن نموذج النسيج الحضري في هذه المناطق يتطابق مع التقسيم الزراعي السابق. وتوجد بعض النماذج الأخرى سوف نتعرض لها في الجزء الثاني، وتوجد كذلك تقسيمات للأراضي لا تراعي أي تخطيط بما أن الموقع مهيأ لذلك. في هذا النموذج تتحول الترع السابقة التي كانت تروي الأرض إلى مجار مكشوفة والمدقات إلى حارات. ويصل عرض الشوارع ما بين 6 ، 8 أمتار وأحيانًا أقل.

3- المعمار

الشكل المعماري السائد هو العمارة ذات الطوابق - من 3 إلى 5 طوابق - ويتراوح مسطحها بين 100 إلى 120 م^2. وعلى الشوارع المحورية الهامة التي تربط الحي بالمناطق المحيطة، يمكننا مشاهدة عمارات ترتفع من 6 إلى 8 طوابق.

هيكل هذه العمارات وأسقفها من الأسمنت المسلح، أما الحوائط فمن الطوب. وينحصر معمار العمارات بين العمارة الريفية والعمارة الحديثة. وهي عمارة " مهجنة "، بدون معماريين ولكن لا يمكننا أن نصفها بإنها محلية فهي قريبة من العمارة الريفية لغياب البياض الخارجي، فالطوب قد ترك مكشوفًا كما أنها تستعير بعض عناصر العمارة الحديثة: الفتحات الموحدة والشرفات والبلكونات، والامتداد الرأسي والترتيب الداخلي للغرف....... إلخ

ومع نمو المنطقة، يأخذ السكان في طلاء الواجهات. فيستخدمون ألوانًا زاهية أو يقلدون ورق الحائط مما يعطي لسكنهم طابعًا غير معتاد بل مبتكر.

وفي هذه المناطق نجد تنوعًا في الفراغات الهندسية وحرية في زخرفة الواجهات أكثر مما نراه في المناطق المنظمة الأكثر مللاً بسبب توحيد الأشكال.

إن العلاقة بين ارتفاع المباني والشوارع والحارات تخلق مساحات إنسانية أكثر حميمية عما نراه في مناطق المساكن الشعبية التي تتوسطها حدائق. في هذه المناطق، ويعتبر انتفاء الميادين أو الساحات أو المساحات الخضراء من الخصائص الأساسية لمناطق التحضُّر العشوائي المقامة على أراض زراعية والمساحات الخالية التي يمكن أن نلاحظها تباع على الفور لتبنى.

ب – المناطق المقامة على أملاك الدولة

1 – نمط الملكية

يتم الاستيلاء على الأرض التي نمت عليها هذه المناطق بوضع اليد وتستحوذ على نحو غير قانوني. وتظل الدولة مطالبة باستحقاقها لهذه الأرض إلا أنها لا تمنح أي سند للملكية لشاغريها حتى لو كان هناك اعترافًا بالأمر الواقع. ووضع هذه المناطق حساس للغاية، كما أنه مؤقت. فهي تنمو في فجوات من نسيج المدينة الحضري: بين خطين للسكك الحديدية أو على أرض جبلية خلف المقابر كما في منشية ناصر. ولما كان الموقف مؤقتًا فهو يفرض طراز المباني، أما النسيج الحضري فيتبع شكل الموقع.

2- شكل النسيج الحضري

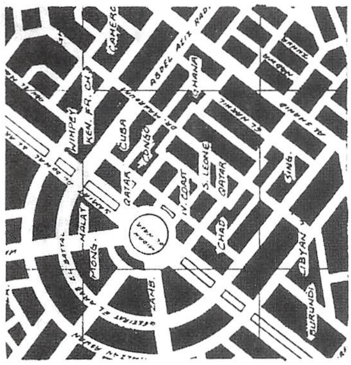
إن النسيج الحضري في هذه المناطق كثيف للغاية، فالشوارع ملتوية، على عكس المناطق المقامة على أرض زراعية. غير أن هذا النسيج لا يختلف بشكل ظاهر عن سابقه كما توضحه صورة التقطت من الجو على سبيل المثال.

جـ – أنواع المباني

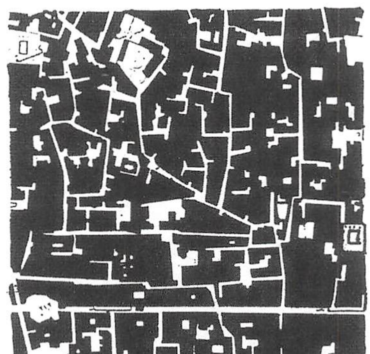
بالعمارات غالبًا دور أرضي، وقليلاً ما تحتمل طابقًا إضافيًا. وهي مبنية من الطوب اللبن وسطحها من البوص أو جذوع النخل أو الإسبستوس. وعمارة هذه البيوت تقترب على نحو جلي من البيوت الريفية.



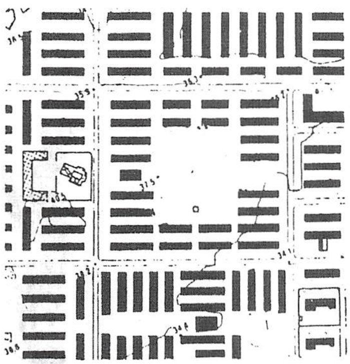
أحياء عشوائية



أحياء سكنية

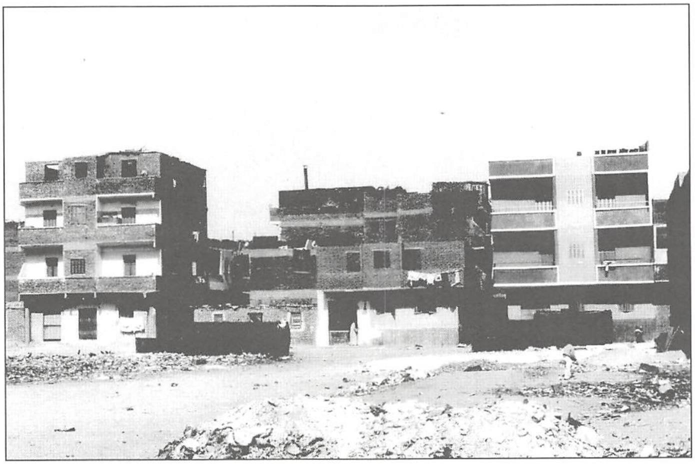


المدينة القديمة

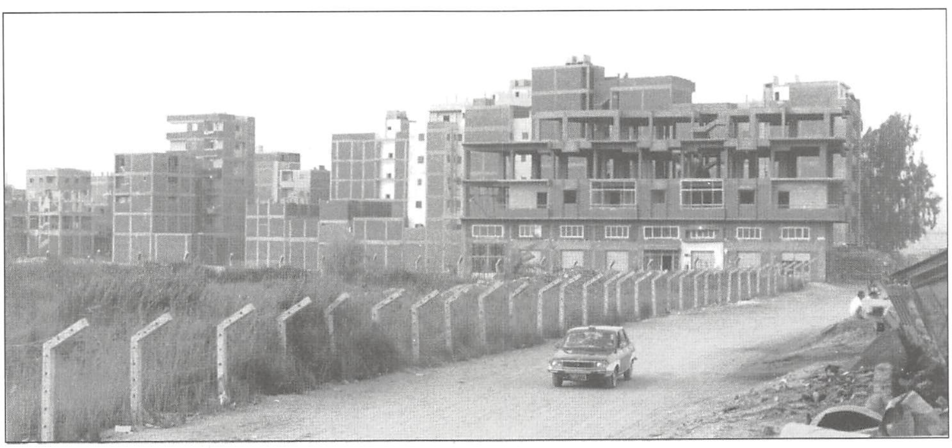


مساكن شعبية حكومية

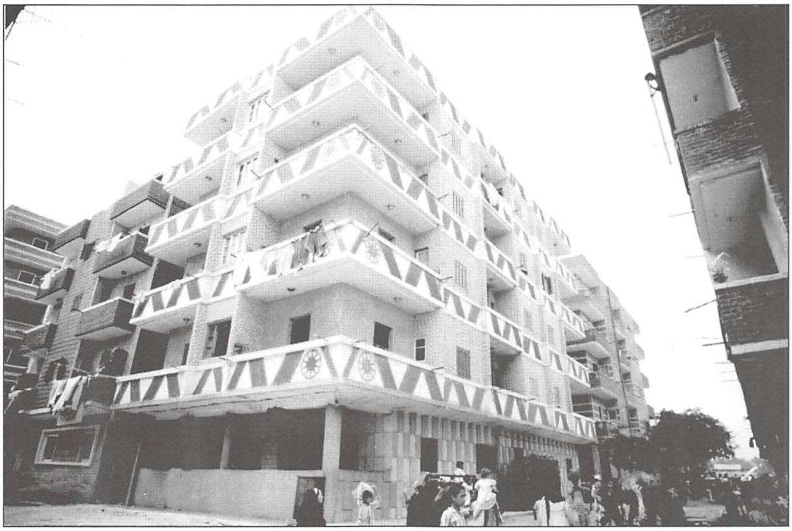
شكل (21): أنماط النسيج العمراني



صورة (15): النموذج السائد للمباني بالمناطق العشوائية. (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة (16): لعب بالكتل. (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة (17): استخدام الألوان في المناطق العشوائية (تصوير آلان بونامي)



صورة(18): مصرف مفتوح (تصوير د. جليلة القاضي)

ويجب أن نلاحظ العلاقة بين الطابع غير المستقر لهذه الأحياء وانخفاض دخل السكان الذي لا يعينهم على الاستثمار في تدعيم بناياتهم. وقد طالعتنا الصحف [4] بأن الدولة قد دمرت أحياء غنيم وراشد وعزبة الوالدة. أما منطقة منشية ناصر فتتمتع باستقرار أكبر، لقد هدمت وأعيد بناؤها أكثر من مرة خلال سنوات الستينيات. والآن، فالبيوت مبنية من الطوب ولها هيكل من الأسمنت وتتكون من عدة طوابق. إذ إن الموقع الذي تشغله هذه المنطقة لا يثير طمع مقاولي البناء. على العكس، فالأرض التي تحتلها مناطق التحضُّر العشوائي في حلوان مثار طمع المؤسسات الصناعية لأغراض التوسع.

ثالثًا: أوجه الاختلاف بين مناطق التحضُّر العشوائي والأحياء الأخرى

لا يمكن أن ندرك الحدود المادية القاطعة بين " المدن الشرعية " و" المدن العشوائية " سوى في حالتي بولاق الدكرور وشبرا الخيمة.

في الحالة الأولى، يؤكد خط السكك الحديدية المتجه للصعيد الحد بين المهندسين وهو الحي الراقي، وبولاق الدكرور منطقة التحضُّر العشوائي. وفي الحالة الثانية، تفصل ترعة الإسماعيلية بين شبرا الخيمة وشبرا شمالاً والمطرية شرقًا وهو حد بين نوعين من الخطط المتماثلة.

أما في الحالات الأخرى، فتتابع قطع الأرض الصغيرة ونوعية المسكن هي التي تحدد الاختلافات بين مختلفي قطاعات المدينة وليس الحدود المادية.

وهكذا فإن النسيج الحضري لمناطق التحضُّر العشوائي تتميز تمامًا كالتالي:

– عن النسيج الحضري لأحياء المدينة القديمة الذي يتسم بعدم انتظامه والتوائه، فهو يتسع في بعض المواضع ويكوِّن ساحات صغيرة أو حارات سد.

– عن النسيج الحضري للمدن العمالية، وهو الطراز الذي يتضمن حديقة في وسط المساكن الشعبية حيث البلوكات متراصة في خطوط أفقية.

– عن نسيج المناطق السكنية المتوسطة منها والغنية، الذي يتسم بالانتظام والشوارع المتسعة التي تصب في ميدان صغير.

– وتعتبر العمارات المرتفعة ذات الستة والثمانية طوابق التي تشرف على الشوارع المحورية الهامة في مناطق التحضُّر العشوائي هي همزة الوصل بين هذه المناطق والمدينة

" المنظمة " ويمكن أن يتم الانتقال من حي منظم إلى آخر غير منظم على نحو غير ملموس كما في الهرم مثلاً.

وفي المقابل، فإن عدم وجود بياض خارجي على واجهات عمارات مناطق التحضُّر العشوائي يضيف لها خاصية ذاتية تساعد على التعرف عليها.

وبخصوص الاختلاف بين المباني "الجوازية" والمباني المشيدة طبقًا لقوانين المباني، يلاحظ أحد المقاولين أن الاختلاف يكمن بين المسكن الشعبي والمسكن الراقي(5). وهناك عنصر مميز آخر في التحضُّر العشوائي هو اختلاط الوظائف الذي لا نجده في المناطق السكنية الراقية. غير أن غياب اختلاط الوظائف محدد تمامًا بالمناطق شديدة الرقي بالعاصمة. أما في الأحياء المتوسطة وحتى في بعض أجزاء وسط المدينة الحديث، تقام في الدور الأرضي من العمارات محلات تجارية صغيرة وورش صغيرة للتصليح وحتى دكاكين الحرفيين الصغيرة.

والتجهيزات البدائية في مناطق التحضُّر العشوائي وخاصة فيما يخص مياه الشرب وشبكات الصرف الصحي والشوارع غير المسفلتة تعطي لهذه المناطق صورة قرية كبيرة متحضرة . ولكن تدهور الشوارع والمساكن والطفح اليومي للمجاري في القطاعات المتوسطة / الفقيرة للمدينة يجعلها أشبه بالمناطق التلقائية "العشوائية".

وبسبب طابعها التنموي والديناميكي فإن مناطق التحضُّر العشوائي ينتهي بها الأمر إلى تشابهها بالأحياء الشعبية في المدينة الشرعية، مما يصعب التمييز بينهما. وبالمثل، فإن بعض أجزاء مناطق التحضُّر العشوائي وبخاصة التي تطل عماراتها على الشوارع الرئيسية لا تختلف في شيء عن المسكن ذي المستوى المتوسط.

رابعًا: ديناميكية مناطق التحضُّر العشوائي

سوف نظهر هذه الديناميكية بمقارنة خريطتين لكل منطقة بين أعوام 1956 ، 1977. والخريطتان الموضوعتان للمناطق عام 1947 روجعتا واستكملتا حتى عام 1966. أما الخرائط لعام 1977 فقد صممت استنادًا إلى صور التقطت من الجو بواسطة I.G.N.

وتمثل المناطق التالية أهم الأمثلة:

- شبرا الخيمة (عزبة عثمان) .
- شبرا الخيمة والمطرية (شمال) .
- بولاق الدكرور.
- إمبابة (المنيرة).
- البساتين.

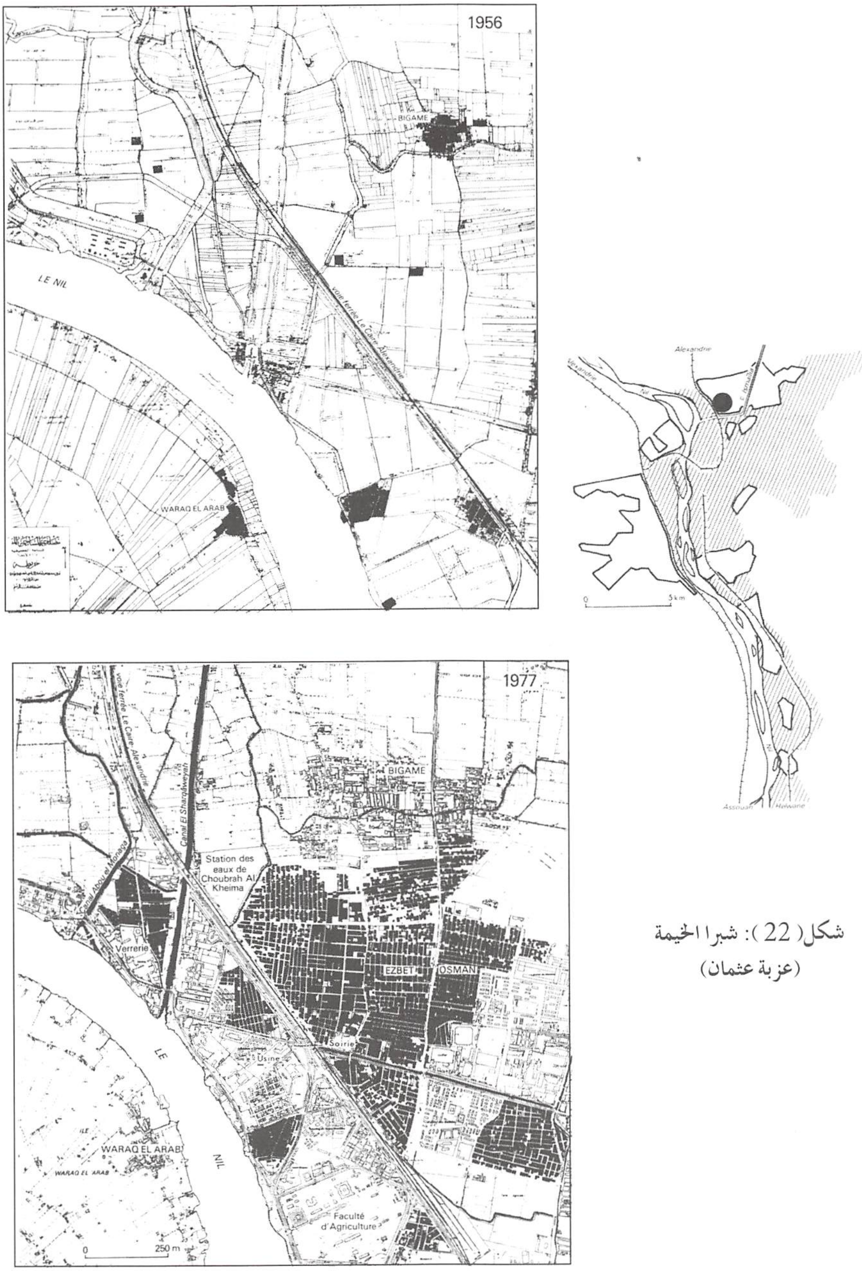
الخاتمة

إن خصائص التجمعات العشوائية التي نمت حول القاهرة تختلف عن مدن "الصفيح" أو مساكن الإيواء، كما تختلف أيضًا عن الإسكان الشعبي. على هذا النحو، فإنها أقرب ما تكون إلى مدن "دون المستوى".

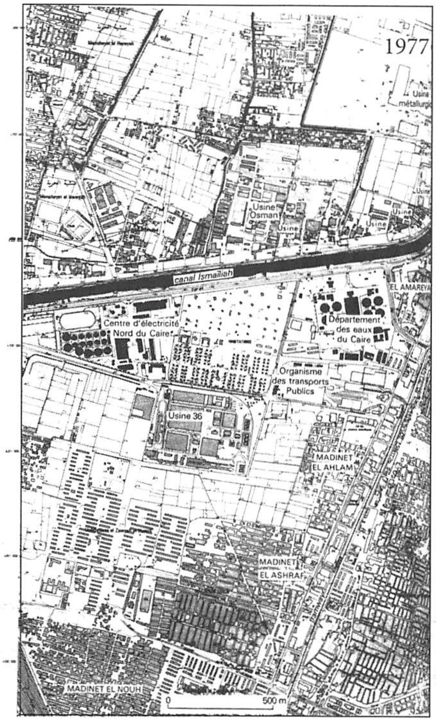
والمدينة "دون المستوى" هي – على نحو واسع – مدينة للسكن لها كل مظاهر اللياقة ولكنها تقع على الأطراف ومساكنها مبنية بشكل رديء وغالبًا ما تكون ضيقة وتفتقد للتجهيزات الأساسية.

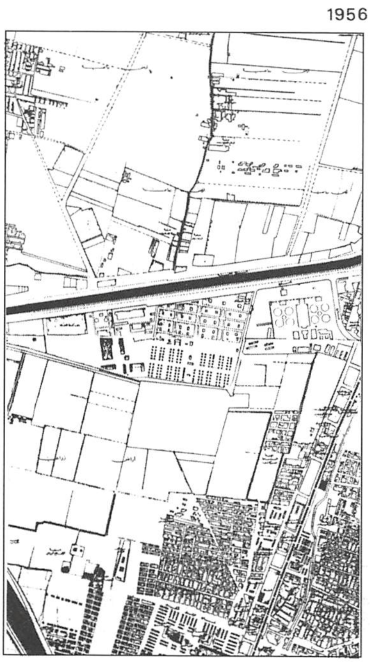
وتستجيب المساكن دون المستوى لاحتياج جديد: فهي مخصصة للشرائح الوسطى والدنيا ذات "الترقي" المحاصر أو "الانهيار" البادئ، وكذلك للنسبة الضئيلة من الفئات الشعبية التي عملت بالخارج وهي من حالفها الحظ في السبعينيات، والتي استقرت في عمل يؤمن لها راتبًا أعلى من الحد الأدنى الحيوي.

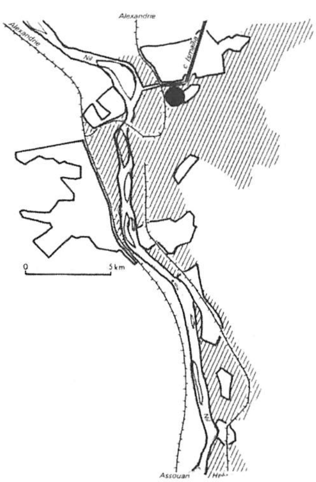
وسلسلة الشواهد هذه إن لم تتح لنا إقرار خلاصة، فربما تجعلنا نتساءل عن منطق شكل الإنتاج الخاص بهذا السكن، ما هو التحدي الذي تمثله؟ بالنسبة للإداريين والمواطنين وخاصة بالنسبة للدولة؟ ما هو مستقبلها وما هي حدودها؟ سوف نحاول إيجاد عناصر للإجابة عن هذه الأسئلة في الجزء الثاني من هذا الكتاب.



شكل(22): شبرا الخيمة
(عزبة عثمان)

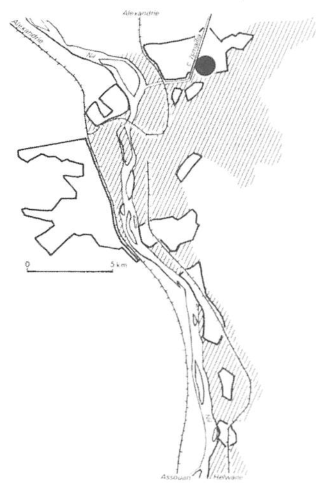




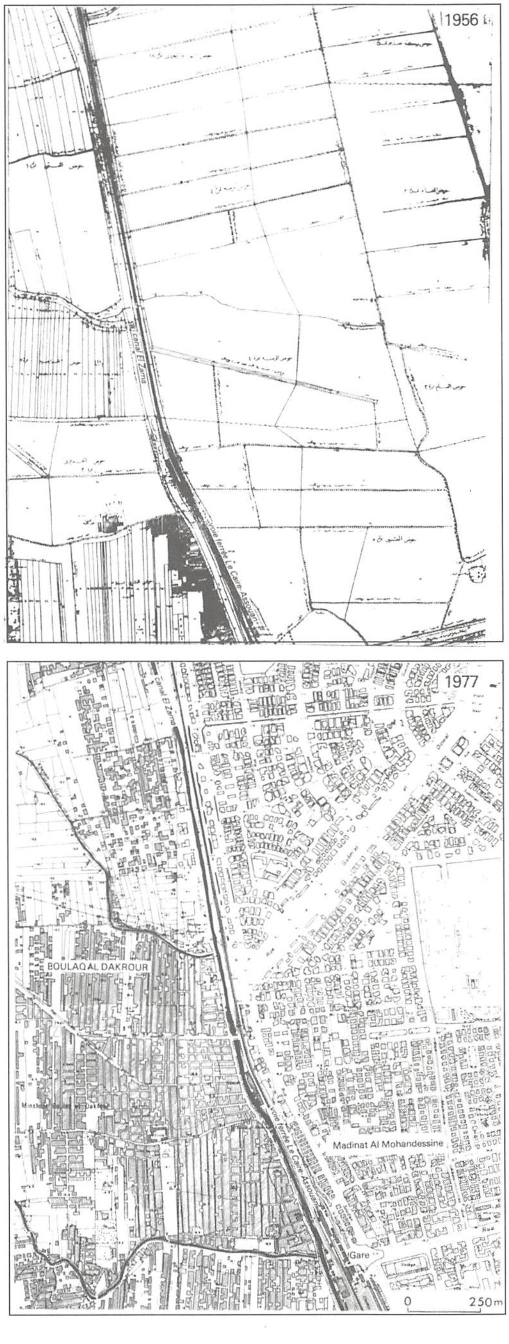


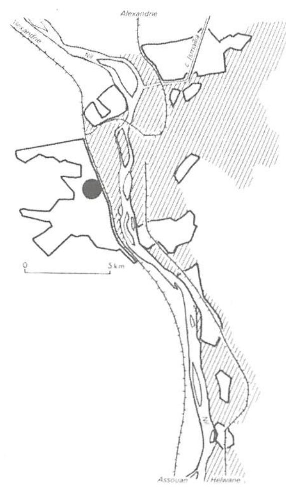
شكل(23): المطرية و شبرا الخيمة





شكل(24): المطرية و شبرا الخيمة



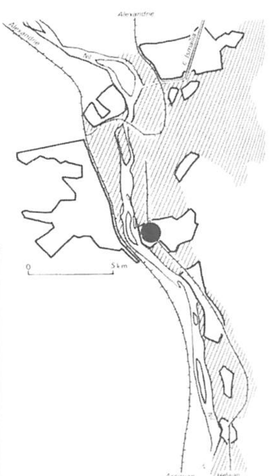


شكل(25): بولاق الدكرور



شكل (26): إمبابة (المنيرة)





شكل(27): البساتين



صورة (19): غياب بياض المحارة للحوائط الخارجية (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة (20): شارع في مدينة السلام، إحدى المدن الجديدة.. (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة (21): شارع في بولاق الدكرور (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة (22): شارع في المدينة القديمة (تصوير آلان بونامي)



صورة (23): شارع كبير في مدينة نصر (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة (24): شارع في مدينة 15 مايو، إحدى المدن الجديدة.. (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة (25): مساكن شعبية حكومية.. (تصوير د. جليلة القاضى)



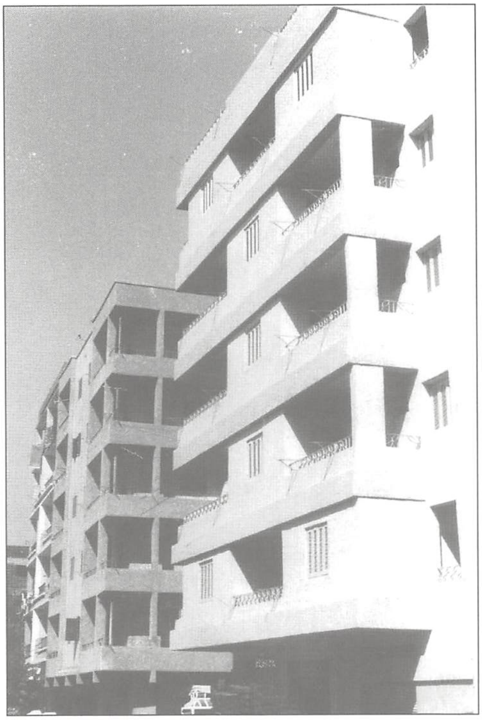
صورة (26): مساكن شعبية حكومية.. (تصوير د.جليلة القاضي)



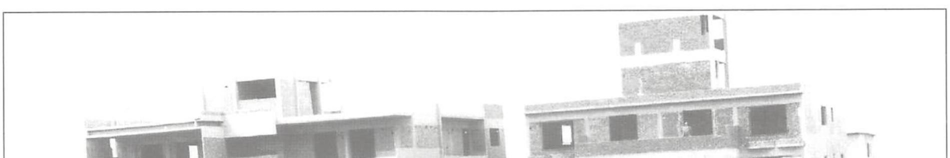
صورة (27): مظاهر من بقايا "الأرياف" - بولاق الدكرور (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة (28): مورفولوچيا الحضر في بولاق الدكرور (تصوير آلان بونامي)



صورة (29): إسكان متوسط، منطقة عرب الجسر العشوائية (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة (30): إسكان فاخر بضاحية مصر الجديدة، (تصوير د. جليلة القاضي)

هوامش

(1) Egypt urban development project. Study for lowest income housing. G.O.P.P. and Doxiadis assiociates، international consultants on development and Ekistics. December 1977.

(2) من الجدير بالذكر أنه لا توجد مدارس في مناطق التحضُّر العشوائي بحلوان، فعلى سبيل المثال توجد في منطقة دار السلام مدرسة ابتدائية واحدة لا تفي بأي حال من الأحوال بمتطلبات الأطفال في سن الدراسة، لذلك فإن الأباء الحريصين بشدة على ضمان مستقبل مختلف لأطفالهم يضطرون إلى إرسال أبنائهم إلى المدارس الواقعة في الأحياء المجاورة، ونظرًا لموقع دار السلام الملاصق لخط السكك الحديدة فإنه تقع بشكل متكرر العديد من الحوادث الخطيرة والمميتة التي غالبًا ما يكون ضحاياها من الأطفال.

(3) تنشط في مناطق التحضُّر العشوائي بشكل خاص جماعات الإخوان المسلمين الشديدة التطرف والتي تدفع السكان أكثر فأكثر إلى ظلمات الجهل والتخلف.

(4) جريدة الأهالي الأسبوعية الصادرة 6 أكتوبر عام 1983 عن حزب التجمع التقدمي الوحدوي. " أصابنا هذا الإجراء بدهشة بالغة نظرًا لأن هذه المناطق تم اختيارها من قبل برنامج المعونة الأمريكية AID ومن المنتظر قيام مشروع لجعل مبانيها أكثر ملاءمة صحيًا للسكان".

(5) أحاديث تم جمعها خلال التحقيق الذي أجري في عرب الجسر في الفترة من نوفمبر عام 1981 إلى مايو عام 1982.

الباب الثاني
الإدارة العقارية والتشييد

الباب الثاني
الإدارة العقارية و التشييد

كثيرًا ما نرجع ميلاد ونمو السكن العشوائي إلى العوامل الوحيدة التي أوردناها سالفًا وهي: الانفجار السكاني والهجرة الريفية اللذين يوجهان أمواج المهاجرين نحو المدن بدون علاقة مباشرة مع نمو وسائل الإنتاج.

ولهذه العوامل ثقلها دون شك في تحليل التحضُّر العشوائي في أغلب الدول النامية، غير أنه لا يجب تمييزها عن العوامل الأخرى عند تفسير الظاهرة. فهي تبدو كمحصلة لتناقضات المشروع الاجتماعي وللسياسات التي تنتهجها الدولة وأهدافها، وكذلك لطبيعة الدولة نفسها ولطبيعة قاعدتها الاجتماعية، وكمحصلة لنوع التراكم الساري وآليات تخصيص ذلك التراكم.

وبالإضافة إلى ذلك، فقد فسرت هذه الظاهرة على نحو مطلق استنادًا إلى أزمة الإسكان. في حين أنها بالنسبة لحالة مصر، تعتبر "أزمة" مختلفة عن مثيلتها التي عرفتها البلاد المتقدمة حتى وإن وجدت بعض التشابهات.

غير أنه قليلاً ما أخذ في الاعتبار المشكلة العقارية في مصر، في حين أنها تمثل معطيًا أساسيًا في مجال التخطيط العمراني عامة وفي التحضُّر العشوائي على وجه الخصوص.

وبالفعل نعلم اليوم من خلال نماذج البلاد النامية [1] أن النشاط العقاري أصبح أحد الأنشطة الأساسية على نحو يسمح للطبقات المسيطرة باستقطاع حجم هام من الادخار الاجتماعي.

ولقد بدأنا ندرك الدور الذي يلعبه المجال العقاري في تراكم رأس المال وإثراء جماعات اجتماعية مختلفة وتعميم المضاربة العقارية حتى بين الفئات المتواضعة، لأنه يكفي أن تمتلك وثيقة قانونية بالنسبة لقطعة أرض حتى يمكن الانتفاع بها، بدون استثمار أو مجازفة أو عمل.

وندرك أيضًا وظيفة الأرض كوسيلة لتنظيم العلاقات الاجتماعية، فهي تتيح للدولة وللطبقة المسيطرة التهرب من مشكلة الإسكان التي خلقوها هم بأنفسهم.

ونعلم خصوصًا التناقضات التي ولّدتها هذه المواقف "لأنه لا شيء من كل ذلك يدفع إلى تطور البلد، بل كل ذلك يفقرها ويسيء إلى رأس المال المنتج، ويقلل من حجم الاستثمارات الضعيفة أصلاً عن طريق عمليات تضمن هوامش ربح مرتفعة" (2).

وأمام هذه المعطيات، فأي تساؤل عن هذه الظاهرة يقودنا بالتبعية إلى تحليل العلاقات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية العامة وعلاقات الإنتاج الاجتماعية في تقسيم العمل لإنتاج تجمعات عمرانية.

وفي هذا الجزء، سوف نأخذ كنقطة انطلاق بالتحليل الخاص بمشكلة الإسكان وتطورها من خلال تدخل الدولة عبر العقدين الأخيرين (الفصل الرابع). وهكذا سنتمكن من حصر آليات ومنطق استبعاد الجزء الأعظم من المواطنين الذين يشكلون الزبائن المستهدفين من قبل سماسرة التحضُّر العشوائي وتفسر مبرر وجودهم.

وبعد ذلك سننتقل لتحليل قطاع البناء لكي نحدد الموقع الذي يشغله مقسمو وسماسرة (وكلاء إنتاج) الإسكان العشوائي في تقسيم العمل ودرجة ارتباطهم والتحدي الذي يمثله لهم هذا النوع من الإسكان (الفصل الخامس).

وهكذا سوف نتمكن من تحليل نظام الإدارة العقارية وبنية الملكية العقارية في مصر، وأنواع ملكية الأرض وأشكال الإدارة التابعة لها ووكلائها الذين يدعمونها: الدولة والأوقاف والملاك الخاصين (الفصلان السادس والسابع).

وسنؤكد بشكل خاص على الإدارة العقارية في المناطق المحيطة بالحضر محللين الأسباب التي تدفع صغار الفلاحين إلى بيع أراضيهم وترك الزراعة (الفصل الثامن).

وجدير بالذكر أن التغيرات التي حدثت في السوق العقارية في مصر تحت تأثير الهجرة الدولية، وسياسة الانفتاح الاقتصادي تظل موجودة ضمنيًا حتى يحين وقت يجعلها واضحة وصالحة للتحليل (الفصل التاسع). أما الجناح الثاني من هذا الفصل فهو يختص بدور الدولة التنظيمي المرتبط بطبيعة الطبقة الحاكمة والموالين لها.

(1) CF. travaux et rapport de synthèse des journées d'étude des 18/ 20 november 1982: Logiques et pratiques des acteurs de la gestion foncière et de la production immobilière dans les villes des pays en voie de dèveloppement. Travaux du réseau P.F.I./P.V.D.

(2) R. PAJONI. «Le foncier et L'immobilier, pièges de L'épargne et phagocytes de l'accumulation dans Les pays capitalistes dépendants››. Réseau P.F.I./P.V.D.

الفصل الرابع
مسألة الإسكان

أولاً: طرح الإشكالية

" إن مسألة الإسكان قبل كل شيء هي أزمة تتمثل في انعدام وسائل الراحة والتجهيزات الأساسية، واكتظاظ السكان (رغم قلة الناس في بعض المساكن)، والتهالك وغياب شروط الصحة العامة ".

" وما يميز هذه الأزمة هو تأثيرها على فئات اجتماعية أخرى غير تلك الموجودة أسفل سلم الدخول فهي تمس قطاعات واسعة من الطبقات المتوسطة لها وضعها في مجالات استهلاكية أخرى ولكنها لا تستطيع الإفلات من نقص السكن المتولد من تمركز السكان في الحضر "[1].

فهل يمكن أن نعتبر أزمة الإسكان أحد العوامل الدافعة للإسكان العشوائي؟ ألا نجد في مناطق التحضُّر العشوائي ظروفًا شبه مماثلة لظروف مساكن المدينة التاريخية – التي تحولت إلى مساكن قذرة متدهورة غير صالحة للسكن – من اكتظاظ سكاني وافتقاد الوسائل الفعالة للصحة والراحة؟ ويظهر أن تشبع هذه الأحياء من المدينة هو الذي دفع إلى انتقال مجموعة من سكانها نحو المناطق العشوائية المحيطة، ولكن عمليات الانتقال هذه لا يمكنها أن تفسر وحدها النمو الهائل لمناطق التحضُّر العشوائي.

إذن، فإذا كانت العلاقة بين أزمة الإسكان ونمو مناطق التحضُّر العشوائي لا تمثل الخلاف الوحيد، فإن العلاقة بين "نقص" المساكن والتحضُّر العشوائي تبدو وطيدة على نحو أكثر وضوحًا.

وبالنسبة لمصر، فلسنا في حالة نقص عام في مجال إنتاج وحدات سكنية، بل يمكننا القول بأنه قد حدث خلال العشر سنوات الماضية – فائض إنتاج للوحدات السكنية لا سيما بالنسبة للفئات العليا كما للفئات الدنيا. وتعتبر هذه الحالة الفريدة وضعًا متناقضًا سوف نحاول توضيحه في هذا الفصل.

إن أزمة الإسكان موجودة بالقطع وقد أثبتناها في الباب الأول. أما نقص الوحدات السكنية فمرتبط بعدم استيفاء الطلب غير المحقق. وهذا النقص هو الذي يوّلد الأزمة.

الأزمة والنقص هما نتيجة التوزيع الانتقائي للمخزون الإسكاني القائم والمنشأ حديثًا:

"من المؤكد أن في المدن الكبرى من العمارات السكنية ما يكفي للتغلب السريع على أية (أزمة حقيقية) للإسكان، إذا ما استخدمت الاستخدام المنطقي" (2) .

وينبع استيفاء الطلب غير المحقق من منطق النظام الرأسمالي الخاص بإنتاج السكن المعروض كسلعة: "فصناعة البناء التي تجد في الشقق ذات الإيجار المرتفع مجالاً أكثر شيوعًا للمضاربة لن تبني مساكن عمالية إلا على نحو استثنائي" (3).

ويتعرض بالفعل ربح رأس المال المستثمر في إنتاج مساكن للعمال وللفئات ذات الدخل المحدود إلى عدة عقبات: "لا يوجد فعليًا إنتاج خاص لمساكن محدودي الدخل، في حين نجد صناعات منتجة لسلع استهلاكية مخصصة لكل مستويات الدخول" (4).

وهذا الوضع لصيق بخصوصية المسكن السلعة وعملية إنتاجه: طول دورة رأس المال، ارتفاع سعر مواد البناء التي كثيرًا ما تشح، محاولة إضفاء قيمة لمختلفي رؤوس الأموال المشاركة في عملية بناء وتداول المساكن، تبعية البناء بالنسبة لوجود أرض مهيأة للتشييد وسعرها..... واستنادًا إلى التحليل الكفء لتوبالوف، فإن تمفصل كل هذه العناصر يؤثر على إيجارات الوحدات السكنية وسعر بيعها وبجعلها آليات السوق متعذرة بالنسبة لحوالي 90 % من الأسر.

وعند هذه المرحلة تتدخل الدولة على عدة مستويات:

–تتحمل الدولة مباشرة إنتاج مساكن محدودي الدخل المخصصة لفئة من المجتمع غير قادرة على السداد تمامًا، وفي حالة مصر: فئة الصفوة العمالية، والسكان الذين انتقلوا إثر عملية تجديد حضري، وفئة الموظفين ذوي الدخل المتوسط.

– تتدخل الدولة على نحو غير مباشر عن طريق آليات تجعل جزءًا من الموظفين من الفئة المتوسطة العليا، قادرين على السداد. وذلك على هيئة قروض طويلة المدى ومخفضة الفوائد حتى يتسنى لهم الحصول على التملك أو تقديم قروض للجمعيات، أو عن طريق البنوك لجذب ادخارات الموظفين، مثل بنك التعمير والإسكان الذي أنشئ عام 1980 (5).

– تتدخل الدولة على المستوى التشريعي بسن قوانين تنظيم الإيجارات، أو تجميدها إذا لزم الأمر، حتى تحد من هامش الربح لدى ضم العقارات لشركات الإنماء العقاري الخاصة وتفرض عليهم تنويع إنتاجهم لصالح الفئات المتوسطة.

– كما تتدخل ضمنيًا بإغفال نمو مختلف أشكال إنتاج الإسكان غير القانونية التي تساهم في الحد من الأزمة وضمان السلام الاجتماعي.

وتدخلات الدولة هذه المباشرة منها والضمنية ترتبط بالأوضاع السياسية، وتحقق من خلالها أهدافًا ملموسة وأيديولوجية. وأدت هذه التدخلات لتناقضات كثيرة تحاول الدولة التحكم فيها.

تبدو لنا مستويات تدخل الدولة في إنتاج المساكن مفتاحًا للحلول، يجعلنا نفهم حالة "النقص" وأزمة الإسكان في تطورهما.

ثانيًا: تطور تدخل الدولة

(أ) مدخل تاريخي

1 – مرحلة الحماية البريطانية

خلال 75 سنة هي فترة الحماية البريطانية، كانت مصر مزرعة كبيرة للقطن لمصانع لانكشاير. وكان يوجد – إذن – ريع للأراضي الزراعية يناسب التكوين الاجتماعي، وآلية تتحكم في تمركز هذا الريع (كبار ملاك الأراضي وعلى رأسهم الأسرة المالكة)، وعملية إعادة توزيع هذا الريع. وقد أرست هذه العملية نمو الريع العقاري الحضري.

ومع بداية الحرب العالمية الأولى، استثمر الجناح المتطلع إلى الحداثة من البرجوازية الريفية جزءًا من الفائض الزراعي في المدن، على غرار برجوازية حضرية تجارية من أثرياء الحرب، ونما نشاطها في إطار السيطرة الأجنبية وكانت على علاقة بمصالحها.

واحتكرت رؤوس الأموال الأجنبية سوق الإسكان، وبخاصة رؤوس الأموال الفرنسية والبلجيكية والبريطانية وبقدر أقل المصرية. وكان يمولها بنوك أجنبية عبر فروعها في مصر، أو البنوك الخاصة الكبرى وشركات التأمين وشركات مستحدثة صاحبة امتياز الإنماء العقاري (شركة المعادي، وشركة مصر الجديدة).

كان المستثمرون ذوو الأصول الريفية والتجارية الباحثون عن الارتقاء الاجتماعي يستثمرون رؤوس أموالهم أيضًا في التنمية العقارية، حيث ظهر وازداد طلب الطبقات المتوسطة والبرجوازية الصغيرة الحضرية البادئة في التكوين على المساكن. فوجهت الاستثمارات في الإنماء العقاري لعدم وجود فرص استثمارية أخرى. وتطورت البرجوازية المصرية على "أسس احتكارية حتى تستفيد بامتيازات كبيرة كانت الاحتكارات الإمبرالية تحتفظ بها في السوق المصرية" [6].

وخلال هذه الفترة، لم تكن الدولة قد تبنت نظام بناء "مساكن شعبية". وقامت الأوقاف بهذا الدور على نحو منظم منذ عام 1948. كانت الملكية العقارية تتوزع بين جمعيات صاحبة امتياز للإنماء العقاري، وشركات التأمين التي تبني العمارات وتؤجرها، وكبار ومتوسطي ملاك الأراضي، وبعض التجار ورجال الصناعة والحرفيين [7]. و لم يكن يؤخذ في الاعتبار إلا رغبات القادرين على السداد فقط، حيث تتبع الإيجارات تقلب أسعار السوق وآليات العرض والطلب. كانت المدينة القديمة – قاهرة العصور الوسطى – تضم ذوي الدخول المنخفضة، كما تستوعب أيضًا فائض سكان الريف.

وقد أدت زيادة السكان وتدهور المدينة القديمة إلى بداية أزمة الإسكان بالقاهرة والتي تفاقمت فيما بعد.

وبعد الحرب العالمية الثانية، عرفت مصر أزمة اقتصادية اجتماعية [8]. ودخلت الصناعات الخفيفة في مرحلة الركود إثر انتعاش مصطنع نبع من احتياجات الجيوش الأجنبية، فيما طرد مئات الآلاف من العمال [9]. وتأثرت البرجوازية الحضرية الصغيرة بالتضخم والبطالة. وفي عام 1947 صدر قانون يجمد الإيجارات ويمنع الملاك من طرد المستأجرين. وقد أثار الاستغلال الشديد للفلاحين الفقراء والسلب التعسفي لأملاكهم التوترات في الريف وساعد على سرعة الهجرة إلى المدينة. وانتشرت التمردات المسلحة في الريف. و لم تكن الحالة أقل توترًا في المدن.

احترقت القاهرة في 26 يناير 1952، ويعكس حريق وسط العاصمة التجاري –في آن واحد – حجم السخط الاجتماعي وبزوغ حركة شعبية على وشك أن تفجر ثورة حقيقية. وتنبع طبقة حاكمة جديدة من انقلاب يوليو 1952 بعد 6 أشهر من الحريق، وكان على هذه الطبقة أن تضع في الاعتبار الحقائق الاجتماعية الأساسية التي تفرض نفسها وتملي طبيعة تدخلاتها وأولوياتها.

2- من (1952 - 1960)

حتى عام 1961، وهو تاريخ أول خطة خمسية، لم تكن الدولة قد حددت بعد سياسة شاملة فيما يخص الإنتاج العقاري. إلا أنها أخذت تتدخل بأشكال مباشرة وغير مباشرة في هذا المجال لتحقيق الأهداف الأساسية التالية:

- حث البرجوازية المصرية على ترك قطاع الإنماء العقاري لكي تشارك في التنمية الصناعية.
- اكتساب تأييد الشرائح الاجتماعية المتوسطة والدنيا الحضرية (على غرار سكان الريف) الذين استفادوا من قانون الإصلاح الزراعي وتوزيع الأراضي على الفلاحين.

ويمكن تلخيص أهم القرارات التي اتخذت بين 1952 ، 1956 كما يلي:

- سن سلسلة من القوانين لتخفيض الإيجارات [10].
- إلغاء الأوقاف الأهلية وإنشاء وزارة الأوقاف.
- إنشاء هيئة مخصصة لدعم الجمعيات التعاونية وتشجيع الحركة التعاونية لإنشاء المساكن الموجودة أصلاً منذ عام 1948[11].

ولم يحقق الإصلاح الزراعي وقوانين تخفيض الإيجارات الانطلاقة المرجوة لحركة قوية لرؤوس الأموال. قادرة على توسيع رقعة الاستثمارات الزراعية والصناعية [12]. "في عام 1955، بلغ ريع الأرض 45 مليون جنيه، ولم يستثمر منها سوى 6 ملايين في التصنيع. والباقي؟ ولم يتوقف تكاثر العمارات الراقية إلا بتشريع (قانون رقم 844 لسنة 1956). وقد بلغ مجموع الاستثمارات في مجال البناء منذ عام 1949 حوالي 15: 20 مليون جنيه سنويًا يقع معظمها في القاهرة والإسكندرية. وفي عام 1956 وصلت الاستثمارات في هذ المجال إلى 47.3 % من إجمالي الاستثمارات و 78.8 % من إجمالي الاستثمارات الخاصة"[13].

وقد دفع هذا الوضع الدولة للتدخل المباشر. فأنشأت عام 1957 ، 1958 هيئتها الخاصة للإنماء العقاري، شركة مدينة نصر، لكي تبني المدينة الحديثة في صحراء شمال شرق القاهرة. أما في مجال إنتاج المساكن الشعبية ولأن الدولة لم يكن لديها آنذاك الأدوات والخبرة المناسبة، فقد عهدت لوزارة الإسكان ببناء مجموعات من البلوكات السكنية الشعبية المخصصة لإسكان محدودي الدخل أو من تهدمت منازلهم.

وبفضل التأييد الشعبي الذي حصلت عليه الطبقة الحاكمة في أعقاب العدوان الثلاثي عام 1956، شيدت بلوكات عديدة من نفس النمط في العاصمة [14]، وفي مدن منطقة القناة المنكوبة. وكانت تلك هي أهم إنجازات الدولة في مجال إنتاج الإسكان حتى عام 1960.

وفي المجمل، فقد ظل القطاع الخاص مسيطرًا على هذا المجال. حيث استطاع الوفاء بإنتاجية سنوية متوسطها 56000 مسكن بين عامي 1952 و 1960 مخصصة أساسًا للطبقات المتوسطة والميسورة.

3- من (1960 - 1970/ 1971)

كان عام 1960 هو عام التأميمات، وبعد ثماني سنوات من الالتباس والبحث عن طريق، قبضت الدولة على كل الأمور الاقتصادية: البنوك وشركات التأمين، وشركات المال المساهمة، والشركات العقارية. وقد أممت أيضًا 120 شركة مقاولات للبناء كبيرة ومتوسطة والتي تضم الواحدة أكثر من 150 موظفًا.

وكان عام 1960، هو أيضًا تاريخ وضع أول خطة خمسية (1960/1961 - 1964/1965)، حيث مثل حجم الاستثمار في بناء المساكن 18 % من إجمالي الاستثمارات.

حددت الدولة كذلك 3 اتجاهات رئيسية:

- حددت الحكومة المصرية الإيجارات اعتبارًا من عام 1961. ومنذ ذلك الحين تحددت القيمة الإيجارية بنسبة 5 % من ثمن الأرض ، و8 % من تكاليف المبنى، وذلك بشكل نهائي غير قابل للزيادة.

وقد أنشأت الحكومة في نفس الوقت لجانًا لمراقبة تطبيق هذا القانون ومقرها الإدارات المحلية. وقد ظلت هذه السياسة سارية حتى عام 1973. وترتب عليها نتيجتان: حصول الملاك على خلوات بطريقة غير مشروعة تصل في بعض الأحيان إلى 4 أضعاف تكلفة الوحدة، والاستثمار بالمشاركة في الوحدات السكنية بين المالك والمستأجر منذ 73، 1974.

ولحل مشكلة زيادة تكاليف البناء، ولكي تتفادى العجز التجاري، حددت الدولة سعر مواد البناء الرئيسية الأربع (الأسمنت والخشب والحديد والزجاج) بأقل مما هو عليه في الأسواق العالمية، على أن يتم توزيعه بطريقة الحصص. وقد خلق هذا الإجراء سوقًا سوداء ضخمة سيطرت عليها شركات القطاع العام الجديد.

– بناء مساكن شعبية مدعمة كليًا لذوي الدخول المحدودة وبوجه خاص لعمال القطبين الصناعيين المنشأين حديثًا في شبرا الخيمة وحلوان. وللمنكوبين الذين فقدوا مساكنهم لانهيارها ولأصحاب حالات الإخلاء الإداري من المدينة لافتقادها الشروط الصحية.

ورغم كل تلك الجهود، فقد ظل عدد الوحدات المنشأة على نطاق واسع أقل من الطلب. وسادت المحسوبية للحصول على هذه الوحدات وبخاصة في المحافظات. غير أنه تجدر الإشارة إلى انتشار البلوكات المتراصة في خطوط مستقيمة في كل مدن مصر خالقة بذلك منظر حضري مستجد. وما زالت كل الأحياء الفقيرة وشبة الفقيرة تحمل هذه المبادرة التي تعبر عن واحدة من "الأعمال الموجهة للجماهير" في العصر الناصري.

– أوقفت الدولة في عام 1963 منح رخص للبناء للقطاع الخاص، وخصصت كل مواد البناء في تشييد السد العالي ومشروعاتها المخططة ولبناء المساكن الشعبية. وهكذا بدأ النقص في جميع المواد، والعجز في مواد البناء لجميع الطبقات الاجتماعية.

إلى أي مدى استطاع العرض في مجال الإسكان أن يلبي احتياجات الأسر الحضرية، وما النتائج التي ترتبت على ذلك؟

توزيع الاستثمارات في جميع قطاعات الاقتصاد خلال الخطة الخمسية الأولى تتلخص في الجدول الآتي:

جدول (28): توزيع الاستثمارات في الفترة (1959—1965) (نسب مئوية)

القطاع	1960-1959	1961-1960	1962-1961	1963-1962	1964-1963	1965-1964
الزراعة	9.7	7.4	7.1	6.9	8.3	8.4
الري	5.1	6.6	7.8	9.7	10.0	10.4
السد العالي	2.4	3.0	5.7	8.0	9.3	5.1
الصناعة والتعدين	28.7	30.0	20.0	26.9	28.3	27.3
البناء	–	–	–	1.2	1.2	1.3
كهرباء	3.6	2.5	2.5	4.0	9.6	14.9
النقل والاتصالات وقناة السويس	20.9	33.2	28.3	18.0	12.1	13.5
التجارة والأعمال المالية	–	–	2.0	1.2	1.7	1.2
الإسكان	18.2	8.5	15.0	12.5	10.0	8.3
البنية الأساسية	4.4	3.4	3.4	4.3	2.2	3.1
الخدمات	7.0	5.4	7.3	7.1	7.3	6.0
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

المصادر:

Amr MOHEILDINE. The role of the conctruction sector in the Egyptian economy. Prepared by Cairo. Univeristy & Massachussets Institute of Technology ، 1977.

يظهر من هذا الجدول أن الإسكان يحتل المركز الثالث بعد النقل والمواصلات وقناة السويس وقطاع الصناعة. وأن نصيب قطاع الصناعة ينمو خلال سنوات الخطة الخمسية، في حين أن نصيب الإسكان ينكمش، فإلى أي حد غطى عدد المساكن المنتجة احتياجات المواطنين الحضريين؟

وفي خلال الخطة الخمسية (1965/1960) تم توزيع عدد المساكن المتوقع بناؤها كالتالي[15]:

المساكن الحضرية		تكاليف البناء
مساكن شعبية	45000 وحدة بواقع بناء 9000 وحدة سنويًا	15 مليونًا و82000 جنيه مصري
مساكن متوسطة المستوى	22600 وحدة بواقع بناء 4500 وحدة سنويًا	18 مليون جنيه مصري
مساكن في الريف	5000 وحدة بواقع بناء 100 وحدة سنويًا	مليون جنيه مصري

ويبلغ نصيب القاهرة من هذه الاستثمارات 11 مليونًا (32.4 %) منها 8454000 جنيه مصري مخصصة لبناء مساكن شعبية لذوي الدخل المحدود ، 2500000 جنيه مصري لمساكن للفئات المتوسطة.

تحققت أهداف هذه الخطة، بل وتجاوزتها فيما يخص القاهرة، ففي 1965 تم بناء 16282 مسكنًا لذوي الدخول المحدودة، منها 28 % مكونة من حجرة واحدة [16]، و54 % مكونة من حجرتين، و18 % من ثلاث حجرات.

وإذا علمنا أن متوسط عدد أفراد الأسرة كان يبلغ 7 أفراد عام 1965، لنا أن نتصور اكتظاظ هذه المساكن التي تبدو اليوم وكأنها غير صالحة للسكن.

أما فيما يخص المساكن المشيدة للفئات المتوسطة، فقد تم تشييد 1040 مسكنًا عام 1965. مما يصل بالعدد الإجمالي لمساكن التي شيدتها الدولة في القاهرة خلال فترة الخطة إلى 17322 مسكنًا، ولكن يظل هذا العدد – على نحو كبير – أقل من الاحتياجات الفعلية.

وفي عام 1966 قامت وزارة الإسكان بتقييم الوضع. وبلغت احتياجات الإسكان في القاهرة 264000 وحدة منها:

- 14400 وحدة مخصصة لتخفيف الكثافات العالية في الأحياء المكتظة.

- 40000 وحدة لتغطية الزيادة المتوقعة في السكان.
- 80000 وحدة كبديل للوحدات المتهالكة.

بينما شيدت 75000 وحدة سكنية بين عامي (1965 ، 1975)، فقد أدى ذلك إلى تفاقم النقص خلال هذه الفترة[17].

بلغ توزيع بناء المساكن بين القطاعين الخاص والعام كالتالي:

جدول(29): إنشاء المساكن عن طريق القطاع العام والقطاع الخاص بين عامي (1960 ، 1972)

السنة	القطاع العام	القطاع الخاص	إجمالي
1961–1960	3 300	11 600	13 900
1962–1961	16 800	25 700	42 400
1963–1962	31 300	22 600	43 900
1964–1963	11 900	10 900	22 700
1965–1964	9 000	8900	17 900
1966–1965	20 500	13 000	33 500
1967–1966	9 800	15 700	25 600
1968–1967	11 000	29 500	40 500
1969–1968	5 200	22 700	28 000
1970–1969	9 500	28 700	38 800
1971–1970	5 300	22 500	27 800
1972–1971	5 800	21 500	27 300
إجمالي	139 400	233 400	372 800

المصدر: وزارة الإسكان Proposal action

يظهر من هذا الجدول أنه على الرغم من التأميمات وقوانين تحديد الإيجارات، فإن القطاع الخاص ظل محتفظًا بمتوسط إنتاج 23340 وحدة سكنية سنويًا مقابل 13940 وحدة سكنية سنويًا للقطاع العام، أي حوالي الضعف.

ولنتفحص الدخل الجاري للأسر خلال هذه الفترة وعلاقتها بإيجارات الوحدات السكنية المنتجة بدون دعم، لكي نطرح النسبة غير المتحققة للطلب. كان توزيع الأسر إلى شرائح مختلفة طبقًا لدخولها في 1969/1968 كالتالي:

جدول(30): دخل الأسرة في 1968 -1969

الدخل السنوي للأسر الحضرية [2]	الدخل (المتراكم)	النسبة المئوية المتراكمة	النسبة المئوية للأسر[1]	الدخل السنوي (بالجنيه المصري)
40 000	120	25	57	280
40 000	220	50	9	490-281
32 000	800	75	16	900-491
18 000	1220	90	14	1450-901
9 000	1640	100	4	1640-1451

المصادر: (1) Doxiadis associates

(2) Housing policy and urban Markets، by William Weaton، 1978

جدول (31): نسبة الإيجار إلى الدخل للمساكن التي تحتوي على الحد الأدنى من التجهيزات (مطبخ، حمام، دورة مياه)..

الدخول الشهرية للأسر (بالجنيه المصري)						الإيجار الشهري	نوع المسكن
145.8	95.8	62.5	39	22.5	8.3	بالجنيه المصري	
% 10.2	% 15.6	% 24	% 38.4	% 66.5	-	15	3 غرف 75م²
% 15.4	% 23.4	% 36	% 57.6	% 88.8	-	25-20	4 غرف 90م²
% 20.5	% 31.3	% 48	% 76.9	-	-	40-30	6/5 غرف 150 م²

وقراءة هذين الجدولين السابقين توضح أن بناء القطاع الخاص غير قادر على تلبية 75 % من طلبات الأسر المبينة في الخانات الثلاث الأولى. وإذا علمنا أن عدد الأسر الجديدة المكونة سنويًا في شرائح الدخول المبينة بالجدولين تبلغ 112000، وأن متوسط الإنتاجية السنوية للقطاع العام تبلغ 13940 مسكنًا منها 9000 مدعمة، يمكننا بسهولة استنتاج العجز بين العرض والطلب.

ماذا حدث إذن في الستينيات؟

"ما الذى يحدث عندما يصل الموقف إلى طريق مسدود و لم تعد تساعد فيه الدولة في البناء. أو تكون مساعدتها على نحو غير كاف؟ إن الإجابة الواضحة: يحتل المشردون الأراضي الفضاء، ويتم تنظيم السكن عشوائيًا طبقًا للمستويات الثقافية لسكانها، ويجهز حسب إمكانياتهم ويتطور في صراع مع القمع البوليسي والتهديدات القانونية وأحيانًا الاغتيالات التي تقوم بها الشركات العقارية لإفشالهم مشروعاته، إنها لظاهرة متفشية في أمريكا اللاتينية..." [18].

وكذلك في المدن المصرية. غير أن المنتشر في حالة مصر هو تقسيم الأراضي الزراعية الخاصة وليس احتلال أراضي الدولة.

وتقدر إنتاجية المساكن من مقاولي القطاع الخاص " غير الرسمي " 50000 وحدة سكنية سنويًا[19]. وكان توزيع الإنتاج السنوي في المناطق الحضرية خلال سنوات الستينيات كالتالي:

من 87340 مسكنًا منتج سنويًا.

13940 (15.9 %) أنتجها القطاع العام.

23340 (26.7 %) أنتجها القطاع الخاص .

50000 (57.2 %) أنتجها القطاع "غير الرسمي".

وإذا قدرنا أن الـ 50000 مسكن التي شيدها ما أسميناه القطاع "غير الرسمي" كانت كل وحدة منها تتكون من حجرتين تأوي أسرة، يمكننا أن نفترض أن هذه المساكن كانت تلبي احتياجات 100.000 أسرة المكونة للثلاث خانات الأولى، وهكذا تم سد عجز الإنتاج الرسمي (جدول 30).

ولا يمكن التحقق من صحة هذه الفرضية على نحو دقيق، ويتمسك خبراء البنك الدولي وهيئة المعونة الأمريكية بها والعمل على نشرها وخصوصًا بالنسبة للفترة اللاحقة (1966-1976) [20]. وسوف نحاول أن نحيط بأسانيد موقفهم في نهاية هذا الباب.

(ب) سياسة الإسكان خلال السبعينيات

(1) الوضع الاقتصادي والسياسي

منذ الاستقلال وعلى مدى عشرين سنة عرفت مصر حدثين عميقين تتابعا على فترة زمنية قصيرة للغاية. وإذا كان الحدث الأول هو نتيجة لتغير مفاجئ تمثل في ثورة 1952 التي أطاحت بالملكية وأرست نظامًا جمهوريًا وحررت مصر من الوجود الأجنبي (الاقتصادي ثم السياسي)، فالحدث الثاني تم بدون تغيير طبقة الحكم وسار في إطار النظام السابق.

استمرارية أم قطيعة؟ تحليل الوقائع وأسبابها يتجاوز بكثير إطار هذا البحث. ولنذكر فقط إنه في خلال العقود الثلاثة الأخيرة، تحولت مصر من مرحلة انتقالية حيث كان من المفترض أن تكون قد أزيلت علاقات الإنتاج شبه الإقطاعية وذات الطبيعة السابقة على الرأسمالية، إلى مرحلة رأسمالية الدولة حيث دامت علاقات الإنتاج الرأسمالية لا سيما في إطار القطاع

العام المملوك للدولة، كما في الشركات الخاصة التي حافظت على وجودها على هامش التأميمات وأخيرًا إلى مرحلة احتواء من السوق الرأسمالية الدولية. وأيًا كانت طموحات الطبقة الحاكمة للمساواة خلال الستينيات، وبداية تحقيق تلك التطلعات – وبخاصة في مجالات الصحة والعمل والتعليم –، فإن عدم قدرتها على تحديد مشروع أيديولوجي مترابط قد جعل استمرار الديناميكية الأولية هشة.

ومنذ إحلال سياسة الانفتاح الاقتصادي عام 1973، بدأت الدولة في التخلي التدريجي عن الفئات ذات الدخول المحدودة والمتوسطة في مجال إنتاج المساكن المدعمة.

(2) سياسة الإسكان

تلخص تلك الجملة التى يختتم بها تقرير الخطة القومية للسكان والتي تتكرر فى برنامجها التنفيذي الملحق، هذا الاتجاه الجديد لسياسة الدولة في الإسكان:" قد آن الأوان لإعادة النظر في سياسة الدولة في مجال الإسكان. ويجب على القطاع الخاص أن يتولى الجزء الأكبر من مسئولية بناء المساكن، حيث تتخطى إمكانياته إمكانيات الدولة والقطاع العام" [21]. التطبيق العملي لهذه التوجهات الجديدة تم ترجمته إلى نقص كبير فى استثمارات الدولة في مجال الإسكان.

جدول (32): توزيع الاستثمارات على القطاعات الاستثمارية بين (1970 - 1976) (نسب مئوية)

	1970 1971	1971 1972	1973	1974	1975	1976
الزراعة	7.72	5.59	5.57	5.07		
الري	–	–	–	–	7.50	7.00
والصرف	6.09	5.76	4.82	3.33	–	–
السد العالي	0.94	–	–	–	–	–
الصناعات التحويلية	27.31	32.68	27.26	29.44	21.59	25.06
التعدين	7.58	6.11	5.91	6.48	9.26	10.55
التشييد	2.46	1.47	1.07	1.64	2.43	5.61
الكهرباء	6.39	5.68	6.51	4.65	4.28	4.23
النقل وقناة السويس	22.47	21.23	26.44	28.98	30.46	28.89
التجارة والاعمال المالية	2.63	2.93	0.58	0.81	1.26	1.86
الإسكان	7.33	7.95	8.66	7.98	13.82	8.88
البنية العامة	4.65	4.51	4.90	4.45	3.70	3.20
الخدمات	4.43	5.73	6.28	6.81	5.70	4.72
	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Egyptian economy، Prepared by Cairo University and Massachussets of Technology، 1977.

Source: A. MOHEILDINE: The role of the construction sector in the Egyptian economy، Prepared by Cairo University and Massachussets of Technology، 1977.

انحط مركز قطاع إنتاج الإسكان إلى المركز الرابع في خطة (1970 – 1976)، بعد أن كان يحتل المركز الثالث خلال الستينيات، وانخفض نصيبه في الاستثمارات ذات الرأسمال الثابت من 12.4 % إلى 8.4 % وظل ثابت المستوى بين عامي (1978 – 1982) [22].

ولا تستطيع الدولة أن تفي بالتزاماتها، فهي تعلن عن إنتاج مساكن سنويًا لا يمكنها الوفاء به. وتظهر جليًا الهوة التي تفصل بين الأهداف المعلنة والواقع في الجدول التالي:

جدول(33): المساكن المستهدفة والمساكن المنفذة (بالألف)

السنة	المساكن المستهدفة [1]	المساكن المنفذة [2]	النقص
1976	90.5	19.7	% 78
1977	132.4	15.9	% 88
1978	159.7	22.1	% 86

المصادر: (1) : Mohaya ZEITOUN. La libération économique et le problème du logement ، 1982

(2): تقرير غير منشور. تقرير مقدم من السيد م. درة، النائب الاشتراكي في مجلس الشعب عام 1982.

أما بالنسبة للقطاع الخاص، فقد تضاعف إنتاجه الذي ازداد من 23340 مسكنًا في المتوسط سنويًا خلال سنوات الستينيات إلى 40622 مسكنًا سنويًا بين (1973 – 1981).

وعندما نعلم أن القطاع الخاص لا يتوجه إلا للفئات الميسورة من المجتمع، وأن القطاع العام وحده هو القادر على تلبية طلب الفئات ذات الدخول المحدودة، يمكننا بسهولة استنتاج درجة عدم تلبية رغبات هذه الفئات.

في إطار سياسة عدم التزام الدولة فالمؤشرات تشير إلى ضغط حصة استثمارات الدولة في مجال الإسكان في الخطة الجديدة (1981–1985)، فتنخفض من 28 % في بداية الخطة إلى 25 % في نهايتها، مقابل 75 % بالنسبة للقطاع الخاص [23].

في أعقاب أحداث أكتوبر 1981، استبدلت هذه الخطة "بخطة خمسية حقيقية" جديدة، حيث كان من المتوقع أن تبلغ استثمارات القطاع العام 6 % تدريجيًا في نهاية الخطة مقابل 94 % لصالح القطاع الخاص[24].

وهكذا، فعندما يقدر بعض الباحثين أن الإسكان العشوائي سوف يمثل 90 % من إجمالي إنتاج الإسكان عام 2000، فهذا ليس تعميمًا، بل تقديرات تستند إلى أسانيد موضوعية [25].

وبدءًا من نهاية السبعينيات، سوف تلتزم الدولة بتوجهات سياستها الجديدة مرسخة قطيعة مع اتجاهات سنوات الستينيات والخطوط العريضة لتلك السياسة هي:

– توقفت الدولة عن الدعم الموجه لإنتاج المساكن فلن تنتج بالخسارة، ومن الآن فصاعدًا لا تتوجه شركات الدولة للإنماء العقاري، إلا للطبقات الميسرة. واكب ذلك ظهور وضع جديد: انتشار التمليك، فلم تعد الدولة تنتج مساكن للإيجار إلا على نحو استثنائي. وتمثل المساهمة الشخصية للملاك الجدد في تضخيم طوابير المستبعدين.

– وفي عام 1979 أنشأت الدولة بنك التعمير والإسكان وذلك لتمويل إنتاج كل أنواع البناء من المساكن والمباني الإدارية والفنادق. ويهدف البنك بصفة خاصة إلى خدمة الموظفين ذوي الدخل السنوي الذي لا يقل عن 900 جنيه سنويًا (75 جنيهًا شهريًا). ومدرجين على الدرجة الخامسة في السلم الوظيفي. وسيجذب هذا البنك ادخاراتهم باستقطاع 25 % من رواتبهم، على نحو غير إجباري، ويقدم للمدخرين الوحدات السكنية بعد 6 سنوات، على شرط أن يتمكن المشتري من سداد ثمن الوحدة قبل خروجه على المعاش.

ومثال ذلك أحد المتقدمين للحصول على شقة، يحصل على الحد الأدنى المطلوب لتمليك الوحدة (75 جنيهًا شهريًا) ولنفترض أنه يسدد لبنك التعمير والإسكان منذ اليوم الأول للوظيفة (عمره 25 سنة)، ويختار وحدة مكونة من ثلاث حجرات مساحتها 75 م^2 وسعرها 9600 جنيه. وعلى هذا المتقدم أن يسدد للبنك خلال 6 سنوات:

$75 \times 100/25 \times 6 \times 12 = 1350$ جنيهًا

ويبقى عليه 9600 – 1350 = 8250 جنيهًا مصريًا خلال 30 عامًا، إذن سوف يكون مالكًا ذا حقوق كاملة عند بلوغه سن المعاش . وفي حالة ما إذا بدأ المتقدم دفع الأقساط وعمره 35 سنة، عليه أن يسدد للبنك قيمة أقساط 10سنوات مضت كان من المفروض دفعها.

وتعتبر عملية جذب الادخارات، عملية إيجابية، غير أنه لا يستفيد منها سوى فئة صغيرة من المواطنين بسبب ما يفرضه الوضع القائم.

– الجناح الثاني للسياسة الجديدة هو ارتفاع القروض الممنوحة لجمعيات الإسكان التعاوني [26]. وهذه الجمعيات مخصصة أساسًا للفئات المتوسطة العليا.

– تم إلغاء حصص مواد البناء وإن ظل الدعم مستمرًا ولا يستفيد منه سوى الملاك والممولين حاملي تراخيص البناء.

وهناك تناقض يجب الإشارة إليه: فقد حافظت الدولة على سياسة تحديد الإيجارات مع إدخال بعض التعديلات. التي تمثلت في (قانون رقم 49 لعام 1977 المعدل بالقانون 136

لعام 1981) الذي نص على رفع قيمة الإيجار إلى 7 % من سعر تكاليف البناء بدلاً من 5 %، ولا ينطبق هذا القانون على المساكن ذات المستوى الفاخر والمتوسط (وحدات تتراوح مساحتها بين 100–150 م^2 أو أكثر، وذات تشطيب فاخر).

وهذا موقف متناقض للغاية. فكيف تطمع الدولة في فرض هذا القانون في حين أنها هي نفسها لم تعد تنتج مساكن للإيجار؟ فهل تظن الدولة أن رفعها لنسبة الريع إلى 7 % سوف يحث القطاع الخاص على بناء مساكن لذوي الدخول المحدودة، في حين أنه في سنة 1977 كانت البنوك تقدم فوائد بالنسبة للودائع بالعملة المحلية 12 % ، 20 % بالنسبة للودائع بالدولار؟

وفي إطار هذ القانون، لنفترض أن مالكًا أو منميًا استثمر أمواله في بناء عمارة للإيجار تقع في حي متوسط دون تحصيل مقدمات أو خلوات وتبلغ مساحة الوحدة 70 م^2 ،حتى تندرج تحت مواصفات السكن لذوي الدخول المتوسطة، فلنحسب إيجار تلك الوحدة.

	1977	1986
تكلفة المتر^2 مباني	80 جنيه مصري	120 جنيه مصري
تكلفة المتر^2 أرض	40 جنيه مصري	150 جنيه مصري
تكلفة متر^2 شامل الأرض	120 جنيه مصري	270 جنيه مصري
ثمن الوحدة	120×70= 8400 جنيه مصري	270×70=18900 جنيه مصري
	8400 ×7 = 588 / السنة	18900×7 = 1323
الإيجار السنوي	100 50 / شهريًا	100 110.25

لو أننا اتفقنا مع منطق الدولة والحزب الحاكم الذي يعلن أن بند الإيجارات بالنسبة لمصروفات الأسرة لا يجب أن يتعدى 30 %، فيجب ألا يقل الدخل الشهري للأسرة عن 150 جنيهًا شهريًا (في سنة 1977) أو 330 جنيهًا شهريًا (في سنة 1986) حتى يمكنها السكنى. أي بمعنى أن يكون عائلها في الدرجة الأولى من السلم الوظيفي!

فعلى أي منطق يستند هذا القانون؟ هل هو واجهة تسمح للدولة بإلقاء كل مسئولية أزمة الإسكان على القطاع الخاص، وهكذا يمكن تركيز السخط الشعبي نحو "المنمين المستغلين"؟

في رأينا أن هذا القانون يستهدف في المقام الأول المنمين العقاريين أي المقاولين والملاك العقاريين في القطاع "غير الرسمي" بما أنهم المقاولون الوحيدون الذين ينتجون مساكن للإيجار.

ولما كانت مساحة الوحدات التي ينتجها هؤلاء المقاولون لا تتجاوز 60 $م^2$ فتكاليف الإنتاج تقل لعدم وجود تكاليف إدارية. مما يجعل إيجار وحدة كهذه يصل إلى 30 جنيهًا شهريًا [27]. والحفاظ على هذا الإجراء ربما يفسر المستوى المعتدل إلى حد ما للإيجارات في مناطق التحضُّر العشوائي حيث لا يتردد المستأجرون في الشكوى للسلطات إذا ما تعدى الملاك حدًا معينًا.

ولما كان الملاك في موقف غير قانوني تمامًا أو جزئيًا فهم يفضلون أن يتحاشوا ضغينة المستأجرين. وبذلك يتجنبون إثارة السلطات وتدخلها التي ربما دفعها إلى إعادة تقييم العملية برمتها.

والجدير بالذكر أن الملاك والمنمين العقاريين المقاولين في مناطق التحضُّر العشوائي بدأوا منذ عدة سنوات في فرض مساهمات شخصية أو خلوات باهظة على المستأجرين، مما لا يتناقض مع قانون الإسكان لعام 1977 [28]. وهكذا تتابع عملية الانتفاء والاستبعاد (انظر دراسة حالة، الجزء الثالث).

ثالثًا: مشكلة الإسكان

أ-أنظمة إنتاج المساكن

إن عدم التزام الدولة تجاه مجمل الفئات ذات الدخول المحدودة والمتوسطة واقترانه بتخصص المنمين العقاريين في القطاع الخاص في المستوى الفاخر، أدى إلى تنشيط شكل الإنتاج "الشعبي"، خصوصًا في وضع أصبح فيه الطلب متزايدًا نتيجة للقدرة على السداد المكتسبة بفضل السفر إلى البلاد العربية.

والوضع الجديد الذي بدأ في أوائل السبعينيات بعد إحلال سياسة الانفتاح الاقتصادي يقسم إمكانيات السكن إلى نظامين فرعيين متمايزين يتمفصلان فيما بينهما دون الوصول إلى حل لمشكلة العجز المتراكم في السكن ولا إلى تلبية كل الطلب غير المحقق.

هذا النظام الرسمي الأول لعرض المساكن يتضمن خمسة بدائل.

1- المساكن التي تنتجها شركات الإنماء العقاري الخاصة والعامة

هذه المساكن مخصصة فقط للفئات الأكثر يسرًا في المجتمع. وتباع الوحدات المنتجة على الرسومات، بحيث يتم دفع سعر الوحدة قبل الاستلام طبقًا لأقساط تمتد من 24 إلى 36 شهرًا.

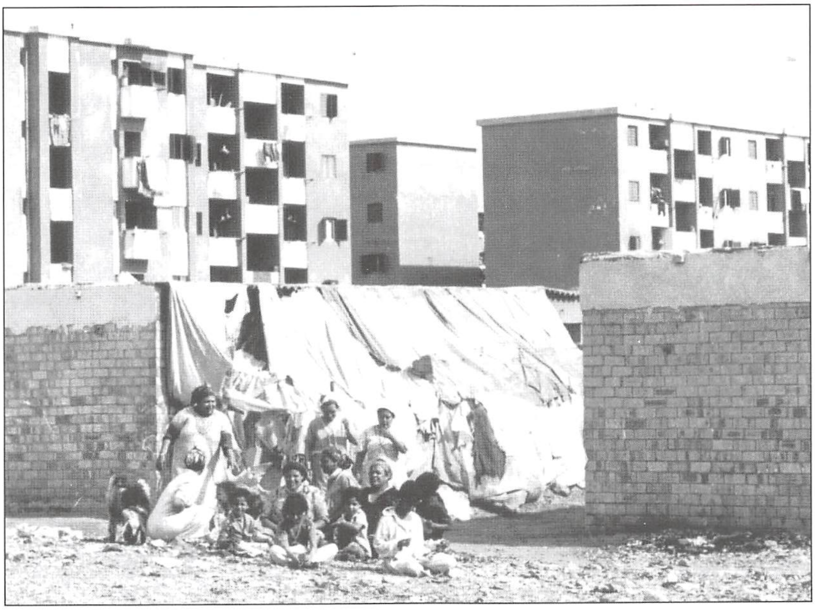
ويعتبر العاملون في البلاد العربية وحدهم ذوو التخصص العالي (أساتذة الجامعات والأطباء والمهندسون) وأرباب الصناعات الخاصة الجدد والشركاء في رأس المال الأجنبي ووكلاء التصدير والاستيراد هم وحدهم القادرين على دفع سعر هذه السلعة الذي يصل أحيانًا إلى 300 ألف جنيه مصري.

2- المساكن التي تنتجها تعاونيات البناء والإسكان لأعضائها فقط

تحصل هذه الجمعيات التعاونية على قروض مخفضة من الدولة بفائدة قيمتها 4 % تسدد على 30 سنة. ونظريًا، يجب أن تغطي القروض المقدمة من الدولة من خلال الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان من 70 % إلى 80 % من سعر تكلفة الوحدة، بحيث يكون الإسهام الخاص الأساسي للأعضاء التعاونيين 20 % فقط من السعر. ولكن في حقيقة الأمر لا تغطي هذه القروض سوى 50 % من سعر الوحدة. هذا الإلزام يجعل الجمعيات التعاونية- المفتوحة نظريًا لجميع المواطنين - مقتصرة على أقلية قادرة على دفع من 5000 إلى 6000 جنيه مصري - على الأقل - لكي تحصل على مسكن تعاوني.

يضاف إلى هذا المعيار الانتقائي، معيار آخر وهو: أن يبلغ الدخل الشهري للعضو 4 أضعاف القسط الشهري للقرض مضافًا إليه قيمة الفائدة، مما يحد من المشاركة في الجمعيات التعاونية إلا للشرائح الواقعة أعلى سلم الدخول.

الجدير بالذكر أن النظام التعاوني في مجال الإسكان حاد على نحو ملحوظ عن أهدافه الأصلية خلال العقد الأخير حسب التحقيق الذي أجرته جريدة الأهرام عام 1981 [(30)]، وأكده خبراؤه الاقتصاديون [(31)]. فمن بين 1400 جمعية تعاونية كانت موجودة آنذاك، كانت تطبق قواعد تعاونية مقبولة 50 منها فقط، أما الجمعيات التعاونية الأخرى فكانت تضارب في مجال العقارات وعلى احتياجات المساهمين بإعادة بيعها للأراضي - التي كانت قد حازت عليها مجانًا أو بسعر رمزي - بسعرها الحقيقي وبيع الوحدات المنتجة إلى أعضائها بأسعار باهظة.



صورة (31): مساكن إيواء عاجل (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة (32): مساكن شعبية (تصوير د. جليلة القاضي)

هذه الممارسات الجديدة للجمعيات التعاونية حولتهما إلى صورة أخرى من شركات الإنماء العقاري لا تحمل من التعاونية إلا الاسم [32]. وتؤكد هذه الظاهرة التمييز واستبعاد الفئات المتوسطة المستهدفة نظريًا من هذا النظام.

3- البرامج التي يمولها بنك التعمير والإسكان

هذه البرامج غير كافية بالنسبة للاحتياجات، كذلك لا تناسب الأسر التي تود السكن بسرعة وتعتبر أن الانتظار لمدة 6 سنوات طويلة للغاية. ترتضي بعض الأسر هذا النظام، وحتى تسلم المسكن الموعود سوف تقيم في المناطق العشوائية، وهذا ما فعلته ثلاث أسر التقينا بها في منطقة عرب الجسر (انظر الجزء الثالث).

4- المساكن التي تنتجها هيئة الأوقاف شبه المستقلة (انظر الفصل الخامس)

وهي مماثلة لتلك التي تنتجها الشركات العقارية الخاصة.

5- برامج المساكن الشعبية التي تنتجها المحافظات

وهذه البرامج مخصصة:

- للمنكوبين الذين تهدمت منازلهم بسبب عمليات التجديد الحضري أو للمنفعة العامة، أو بسبب عدم توافر الشروط الصحية.
- للموظفين المتزوجين حديثًا ذوي الدخول المحدودة (أقل من 75 جنيهًا مصريًا شهريًا)
- للموظفين المنتدبين للعمل بالمجالس المحلية لفترة محدودة.

وتمول هذه البرامج على النحو التالي:

- مقدم ثمن بيع أملاك الدولة الخاصة والتي تبيعها للأفراد أو الشركات أو الوزارات.
- جذب الأموال من خلال بيع استثمارات الإسكان [33].
- الرسوم والغرامات التي يدفعها المقاولون الذين يتعدون معامل استخدام الأراضي.

إعانة المشترين عن طريق أموال الدولة التي تغطي الفرق بين نسبة الفائدة الحقيقية (16 %) ونسبة الفائدة التي يتحملها الملاك (3 %).

تترك الدولة إذن المحافظات تبني مساكن شعبية مخصصة للبيع لذوي الدخول المحدودة، لا تتطلب مساهمة شخصية أي دفع مقدم من المستفيدين. غير أن هذه المشروعات قليلاً ما تستكمل ولا يستفيد منها المحتاجون إلا بصفة استثنائية، ويفسر هذا التقصير عدة أسباب نشير إلى أهمها:

– تمنح المساكن المنتجة في إطار هذه المشروعات للمنتفعين عن طريق نظام القرعة. ولما كانت قائمة المسجلين طويلة للغاية، فإن عدد " المحظوظين " قليل للغاية بالتبعية.

– تستحوذ الطبقات الاجتماعية المهنية على أراضي الدولة، مما يحرم المحافظات من مصدر هام للتمويل، وهي ظاهرة سوف نحللها في الفصل الثالث.

– تراعي السلطات العامة عقد تصالح شبه كامل تجاه تجاوزات معامل استخدام الأراضي والمخالفات العديدة والمستمرة للمقاولين مما يحرم المحافظات من المصدر الثاني الهام للتمويل.

.بما سبق يظهر إذن أن دعم الدولة غير كاف ويبقى أمام المحافظات ثلاثة حلول:

– تطبيق مشروعات ليس لها علاقة بما قررته من قبل.

– ترحيل دعم الدولة نحو مشروعات أخرى: تحسين الخدمات الحضرية، وبناء الفنادق والنوادي الرياضية، .. إلخ.

– إيداع الأموال التي تحصلها من الدولة في البنوك التجارية لعدة سنوات بفائدة 12 %. وهذه الممارسة الأخيرة التي بدأ تعميمها كشف عنها الجهاز المركزي للمحاسبات مرتين[34].

6- مساكن الإيواء التي تنتجها الدولة لتسكين المنكوبين عقب انهيار منازلهم

هذا السكن المؤقت يمكن أن يستمر 6 سنوات أو أكثر، وهو غالبًا مسكن غير آدمي، خيام أو غرف من الطوب مغطاة بأسقف من الإسبستوس لا تقي من برد أو تحمي من حرارة.

7- المساكن "الهشة والمؤقتة"

وهي تلك التي تسمح هيئة الأوقاف شبه المستقلة ببنائها في ساحات القصور الأثرية االواقعة في إطار اختصاصاتها (انظر الفصل الرابع) ويمكن إدراج هذين البديلين في إطار السكن العشوائي، ولكن نظرًا لتبعيتهما للنظام الرسمي فهما يحسبان لصالحه.

(ب) النظام الثاني

يتضمن هذا النظام كذلك بدائل عديدة، يرجع ظهورها و تبايناتها نتيجة لاستبعاد القطاع الرسمي لفئات واسعة من العمالة ذات الدخل الثابت من النظام الأول.

1- العمارات الكبيرة المعروضة للإيجار

ويقوم بتشييدها المقاولون – الملاك دفعة واحدة ويعرضونها للإيجار وهي مكونة من 6 إلى 8 طوابق، وتحتوي على محلات وجراجات وعيادات للأطباء. ويخصص هذا السكن للطبقات الميسرة التي يضعها دخلها في الدرجة الثالثة من سلم الدخول (من 94 إلى 100 جنيه مصري شهريًا).

وكان يمكن إدراج هذه الفئات في القطاع الرسمي لأنها تدخل في ضمن خصائصه، إلا أن استبعاد هؤلاء جاء كنتيجة لعملية انزلاقات القطاع الرسمي نحو الأعلى.

2- العمارات الصغيرة المعروضة للإيجار

وتتكون عادة من 3 طوابق وشققها ذات مساحات صغيرة من 30 إلى 45 $م^2$، وهي تلبي احتياجات جميع فئات الطبقات المتوسطة.

3- المساكن ذات الغرفة الواحدة

نتجت هذه البدائل عن تقسيم شقق البديل السابق. حيث يلبي احتياجات الفئات الدنيا للطبقات المتوسطة.

4- بيوت من الطين

وتستخدم في تسكين المواطنين الموجودين أسفل سلم الدخول. وهذه البيوت هشة للغاية لأنها كثيرًا ما تشغل – بصفة مؤقتة – أرضًا لم يتمكن مالكها بعد من تمويل بنائها.

5- الأشكال المختلفة للاستيلاء وتدهور المساكن

نحن نشير هنا إلى الاستيلاء على أحواش المقابر وأسطح المنازل، وفي الحالتين يجبر "المستولي" على دفع خلو ولو حتى زهيد "لقادة" هذه المناطق: الحانوتية في حالة المقابر أو مستأجري الدور العلوي أو مالك العمارة في حالة أسطح العمارات، والنتيجة هي تحول

المدينة القديمة إلى مساكن متدهورة غير صالحة للسكن عن طريق تقسيم الشقق إلى غرف أو امتدادات أفقية أو نتوءات أو كوات من كل صنف بين العمارات الموجودة أصلاً.. إلخ ويأوي هذا النوع من المساكن الفئات الحضرية الأكثر فقرًا [35].

(جـ) تمفصل نظامي عرض السكن الرسمي وغير الرسمي:

إن تمفصل هذين النظامين الفرعيين يبدو واضحًا. فالأول استهدف فئات اجتماعية وقدم لها حلولاً متنوعة يفترض أن تلبي طلبه نظريًا، غير أن تحليل الوقائع أثبت أن جزءًا من هذه الفئات مستبعد بشكل طردي بسبب ممارسة الجمعيات التعاونية للمضاربات، ولتأخر تنفيذ مشروعات الدولة، وحجم الإسهام الشخصي المطلوب، وكذلك لانتشار المحسوبية والفساد.

وهكذا يحل النظام الثاني محل النظام الأول بتكيفه مع الطلب الجديد للفئات التي كانت فيما مضى – أي خلال الستينيات – تجد مكانها في النظام الأول.

كان يمكن لتكامل هذين النظامين أن يوقف أزمة الإسكان ويحقق الطلب. ولكن الواقع لم يكن ذلك. وقد أدت نواقص النظام الأول إلى صعود الثاني، بمعنى توجهه إلى شرائح دخلية أعلى، ويعضد هذا الانزلاق إلى أعلى زيادة طلب العاملين في البلاد العربية ذوي التخصصات المتوسطة والتي تؤدي قدرتهم الجديدة على السداد إلى ظهور مضاربات عقارية في هذا النظام تتمثل في قيام السكان القدامى بالتوسع الرأسي لمساكنهم بمشاركة ادخاراتهم الخاصة أو ادخارات السكان الجدد، حيث يطلبون منهم مقدمات أو خلوات مرتفعة، حتى بالنسبة للمساكن ذات الحجرة الواحدة. وينتقل المقاولون – المنمون إلى إنتاج أوسع وأكثر تنوعًا ويشمل بناء عمارات متوسطة المستوى، وذلك من خلال مد تأثيرهم على شارع أو قطاع في منطقة ما.

تنتشر المضاربة إذن في مناطق التحضُّر العشوائي، وقد تتجاوز بعض المساكن المشيدة قدرات الزبائن المستهدفين آنفًا من قبل هذا القطاع مما يفسر وجود مخزون إسكاني شاغر. وأكثر الأسر التي تأثرت بظهور عملية المضاربة، هي التي لم تتمكن من الهجرة إلى الدول المصدرة للنفط. ولما كانوا مضطرين أن يعيشوا على إيقاع الانفتاح والهجرة، فقد أصبحوا غير قادرين على إيجاد مكان لهم في مناطق التحضُّر العشوائي، اللهم إلا في البيوت الطينية، وفي أحسن الحالات في مساكن الحجرة الواحدة.

وفي ظل ظروف كهذه، يظل النقص وأزمة الإسكان مستمرين ، يظل الطلب غير المحقق موجودًا بشكل ملح. غير أن بعض التقييمات الرسمية التي تستند إلى تقارير هيئات أجنبية تحاول أن تثبت أنه ليس هناك نقص في الإنتاج، بل هناك فائض هائل. فائض لمن؟ وكيف؟ وعلى أي أساس تستند هذه التقييمات هل ترتكز على حسابات تجريبية خادعة؟

(د) تقييم النقص أو عجز الإسكان

في سنة 1976 قدر التقرير الرسمي لوزارة التخطيط[36] الاحتياجات للمساكن حتى عام 2000 بـ 3.6 مليون وحدة مقسمة على النحو التالي:

الغرض	عدد المساكن اللازمة
النمو المتوقع للسكان	2.180.000
إقلال الكثافات	589.000
تركم القصور	831.000
المجموع	3.600.000

وهذا يعني أنه كان يجب بناء 1.420.000 وحدة سكنية سنة 1976 لمواجهة الزيادة السكانية وامتصاص العجز المتراكم في جميع مدن مصر، وهذا دون وضع احتياجات المستقبل في الاعتبار. وكانت القاهرة الكبرى تمثل ربع هذا العجز أي 355000 وحدة[37].

– بين عامي 1976 و 1981 تجاوز نمو بناء المساكن النمو السكاني الحضري في القاهرة الكبرى. وهكذا فإن عدد الوحدات السكنية المنتجة بين عام 1976 و 1981 سجل نسبة نمو سنوي يصل إلى 5.9 %، أما عدد الوحدات المشغولة فقد سجلت نسبة نمو مماثلة تمامًا لنسبة النمو السكاني وهو 3.9 %.

وقد ترجم هذا الوضع بوجود نسبة من المساكن الشاغرة تقدر نسبتها بـ 5.5 % من المخزون، وبعدد من الوحدات الجاري بنائها في حدود 4.3 % من المخزون[38].

– وقد تم هذا النمو على هيئة شقق وليس مساكن ذات حجرة واحدة. فبين عام 1976 و1981 كانت نسبة نمو الشقق 6.5 % سنويًا، في حين كانت نسبة المساكن ذات الحجرة الواحدة 1.4 %.

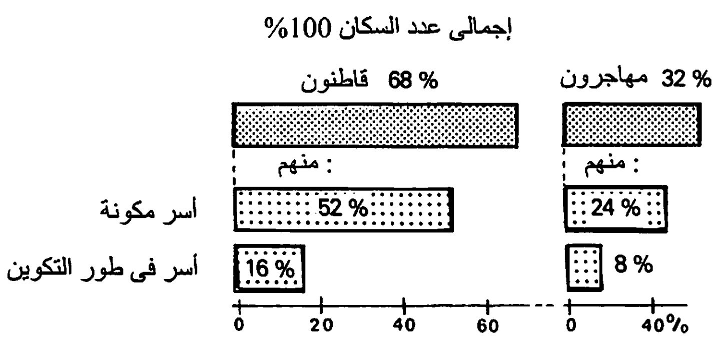
وترتب على ذلك انخفاض نسبة نمو المساكن ذات الحجرة الواحدة بالنسبة لمجمل الوحدات المنتجة: الذي انخفض من 16 % إلى 13 %، مما يفترض انحسارًا نسبيًا للزيادة السكانية[39].

– وطبقًا للإحصاء السنوي لعام 1976، فإن القاهرة الكبرى كان بها 1585666 مسكنًا، فكان من الضروري بناء 355000 مسكن لمواجهة الزيادة السكانية وامتصاص العجز المتراكم بالإضافة إلى مساكن أخرى لتسكين المتزوجين حديثًا.

وبين عامي (1976 – 1981)، تم بناء 463847 مسكنًا جديدًا منها 36 % (166985) بترخيص، 64 % (296862) بدون ترخيص. أي من إنتاج القطاع "العشوائي" [40].

ويقدر أن هذا المخزون الجديد قد امتص العجز المتراكم واحتياجات المتزوجين حديثًا، بل وتجاوزها أيضًا [41]. وتستند هذه الفرضية من ناحية على وجود 112.723 مسكنًا شاغرًا في القاهرة منها 56.2 % من المفترض أنها مقامة في مناطق التحضُّر العشوائي[42]، ووجود 88.129 مسكنًا جاريًا بناؤها، ومن ناحية أخرى على ديناميكية الحراك الحضري في القاهرة خلال العقد الأخير.

ويعبر هذا الرسم البياني عن هذه الحركة على النحو التالي:



شكل (28): حالة إشباع الطلب على الوحدات السكنية

المصدر: A.B.T. associated. Information housing in Egypt

– يوضح هذا الشكل أن المساكن الجديدة المنتجة قد لبت طلب المهاجرين الجدد والمتزوجين حديثًا والنازحين من أحياء أخرى. بيد أن تلك البيانات تظل غير دقيقة لأنها لا تظهر الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لهم. واستنادًا إلى هذه الفرضيات والتقديرات المختلفة، يمكننا تقديم تفسير آخر. تجاوزت نسبة نمو بناء المساكن نسبة النمو السكاني وهذا المعطى يتضمن التباسات، ولا نعيد النظر في صحته ولكن في تفسيره، إذ إن وجود مساكن

شاغرة لا يعني أبدًا أن الطلب قد لبي، بل بالعكس في حالة الأزمة تكشف هذه المساكن الشاغرة عن نمو ظاهرة المضاربات والتضخم، خاصة إذا بلغت نسبة المساكن الشاغرة 56.2 % في المناطق العشوائية.

– أما المساهمة الكبيرة من الإنتاج الشعبي لتكوين مخزون جديد خلال السنوات العشر الأخيرة (64 % من القاهرة، و 84 % في مصر كلها) [43] فإنها تشير دون أدنى شك إلى تلبية جزء من الطلب المستبعد في النظام الرسمي.

– غير أن النسبة المرتفعة للمساكن الشاغرة في المناطق العشوائية تشير إلى مسألة انزلاق عرض المساكن إلى أعلى في هذا النظام، وإلى تخلي الدولة عن واجباتها، ترتب عليها استبعاد طبقات أوسع، مما ساهم في ظهور نوع آخر من المضاربة في مناطق التحضُّر العشوائي.

– وترتب على تعميم المضاربات في مناطق التحضُّر العشوائي بدوره استبعادات جديدة، ويساهم في بزوغ مناطق عشوائية أخرى أكثر بُعدًا عن مركز المدينة. وبعد اكتمال نموها تعود هذه المناطق إلى آليات السوق الذي يستبعد البعض ويحتوي البعض الآخر.

ويفاقم تسلسل عمليات الاستبعاد الأزمة، ويزيد من نقص المساكن بالنسبة لشرائح اجتماعية واسعة من السكان يعتد به بها سوف يضعها مستوى دخلها في حالة من عدم الاستقرار.

ونتيجة لذلك فقد بدأت تظهر عشش واضحة المعالم من الصفيح على تخوم المناطق العشوائية وبعض المناطق الأخرى [44]. فهل ستتطور هذه الظاهرة؟ وما هي حدود شكل إنتاج الإسكان العشوائي؟

سيتيح لنا تحليل قطاع البناء والمكانة التي يشغلها وكلاء إنتاج هذا النوع من الإسكان ودرجة اكتفائهم الذاتي محاولة الإجابة عن هذا التساؤل.

هوامش

(1) "Manuel Castells " La question urbaine" مرجع سبقت الإشارة إليه ص 190.
(2) ص42 F. Engels "La question du logement"، Editions Socailes
(3) F. Engels المرجع السابق ص27.
(4) Manuel Castells المرجع المشار إليه في الهامش رقم 1ص198.
(5) أنشئ هذا البنك ذو الاقتصاد المختلط سنة 1979 بهدف تمويل تشييد المساكن والمباني الإدارية والفنادق وجميع أنواع البناء الأخرى.
(6) "(Mahmoud Hussein "La lutte des classes en Egypte (1945 - 1970) Cahiers Libres ، الناشر Francois Maspero 1971.
(7) يقتصر الأمر هنا على فرضية واحدة من الصعب التحقق منها نظرًا لنقص المعطيات.
(8) ترتبط الأزمة الاقتصادية التي ألمت بمصر منذ الحرب العالمية الثانية ارتباطًا وثيقًا بعوامل خارجية بالإضافة إلى العوامل الداخلية. وهي توضح بجلاء مدى اعتماد الاقتصاد بشكل أساسي على السوق الرأسمالية الدولية من حيث: انخفاض المستوى العام لأسعار المواد الأولية وإحلال الألياف الصناعية مكان القطن المصري المنافس للقطن الأمريكي في السوق العالمية.. إلخ، أما العوامل الداخلية فتعود إلى عجز الطبقة الحاكمة عن إحداث تنمية رأسمالية طموح عن طريق الدفع باستثمارات صناعية طويلة الأجل لاستيعاب فائض الأيدي العاملة وإعطاء دفعة جديدة لمجمل القطاعات الاقتصادية.
(9) خلال الحرب العالمية الثانية تم استخدام 200 ألف عامل إضافي في القواعد البريطانية. وزاد عدد العاملين الصناعيين إلى حوالي الثلث. ارجع إلى كتاب أنور عبد الملك ،
Anouar Abd El Malek ،L`Egypte société militaire" ، الناشر Editions du Seuil، 1968.
(10) بموجب القانون رقم 199 لسنة 1952 ، تم تخفيض 15 % من القيمة التعاقدية لإيجار المساكن على أن يسري ذلك فقط على المساكن المشيدة منذ سنة 1944 ثم أعقبه كل من القانون رقم 55 لسنة 1958 الذي خفض الإيجارات بنسبة 20 % وطبق على المساكن المشيدة منذ 1952/5/18، والقانون رقم 168 لسنة 1961 الذي خفض إيجارات المساكن المشيدة في نفس السنة بنسبة 20 %.
(11) في سنة 1948 أنشئت بمبادرة من أعضاء نقابة المهندسين أول تعاونية بناء فى مصر وقام أعضاؤها بشراء أراض من الأوقاف في منطقة الدقي وبنوا عليها فيلات وقد أصبحت تلك المنطقة فيما بعد نواة لمدينة المهندسين على الضفة الغربية لنهر النيل.
(12) ارجع إلى الهامش رقم 9 " Anouar Abd El Malek، " L`Egypte societe militaire .

(13) نفس المرجع.

(14) في العاصمة بني أول التجمعات الكبرى للمساكن الشعبية في الأميرية لعمال المطبعة الأميرية وفي زينهم وفي عين الصيرة.

(15) Janet Abu Lughod، " Cairo، the city victorious" ، Princeton Press، "1971".

(16) نفس المرجع.

(17) نقلاً عن تقرير وزير الإسكان المنشور في كتاب "Cairo، the city victorious"، ارجع إلى الهامش رقم 15ص 140.

(18) Manuel Castells " La question urbaine " مرجع سبقت الإشارة إليه ص 217.

(19) William C. Weaton " Housing Policy and urban market" مرجع سبقت الإشارة إليه.

(20) انظر Informal Housing in Egypt 1982 و W.C. Weaton تمسكت السلطات المصرية بهذه الفرضيات للتنصل من مسئولياتها.

(21) تقرير الخطة القومية للإسكان "إصدارات الأهرام، حرر في سنة 1977 ونشر في سنة 1980. وفقًا لعمرو محيي الدين انخفضت استثمارات الرأسمال الثابت في مجال الإسكان إلى 4 %.

(22) في الفترة من عام 1978 إلى عام 1982. ارجع إلى كتاب عمرو محيي الدين. Amr Moheildine " The role of the construction sector" مرجع سبقت الإشارة إليه.

(23) "الخطة القومية للإسكان، ارجع إلى الهامش رقم 21.

(24) تقييم الدكتور جلال أمين للنتائج التي تم إنجازها خلال السنة الأولى من الخطة الخمسية 1982 – 1987 دراسة نشرتها في 1983/11/23 (جريدة الأهالي الأسبوعيةالمعارضة).

(25) M. El Seoufi " Urbanization of agricultural land" مرجع سبقت الإشارة إليه.

(26) ارتفعت القروض المقدمة من التعاونيات من 67 مليون جنيه مصري في سنة 1979 إلى 450 مليون جنيه مصري في سنة 1980. تصريحات وزير الإسكان التي نشرت في جريدة الأهرام عدد 1982/2/26.

(27) يرجع فرق الإيجار المقدم من شركات الإسكان الشعبي ومن الملاك الأفراد إلى انعدام أتعاب المهندسين المعماريين ومصروفات الإدارة والإجراءات الإدارية ومقاولي الباطن..إلخ.

(28) يسمح قانون سنة 1977 للملاك بالحصول على مقدم إيجار لاستكمال أعمال التشطيبات (الطلاء، الكهرباء، التدفئة.. إلخ).

(29) أنشئت الهيئة العامة للتشييد وتعاونيات البناء (G.A.B.H.C.C) سنة 1954 لدعم التعاونيات.

(30) جريدة الأهرام اليومية الصادرة في 1980/4/12.

(31) الأهرام الاقتصادي (مجلة أسبوعية) الصادر في 1980/4/16.

(32) جليلة القاضي، "بعض مظاهر ممارسات تعاونيات الإسكان في مصر" مشاركة بحثية في المائدة المستديرة التي عقدت في 18 و 19 و 20 نوفمبر 1982 C.E.G.E.T/ C.N.R.S.

(33) إن ممولي بناء عمارات الإسكان الفاخر التي تتجاوز مساحات الشقق بها 75 م^2 ملزمين بشراء أذون إسكان من إدارات المحافظات التي تمنحهم تراخيص البناء لكي يساهموا في تمويل الإسكان الاقتصادي.

(34) ومن بين الواحد والستين مليونًا وسبعمائة ألف جنيه مصري المخصصة من الدولة للمحافظات من خلال البنك القومي للاستثمار تم تحويل 23 % من المبلغ أي (14550173 جنيهًا) إلى مشاريع أخرى في ثلاث محافظات. بينما في أربع محافظات أخرى تم إسناد عمليات الإسكان الشعبي إلى مقاولين من القطاع الخاص بمبلغ إجمالي قدره 4254204 جنيهًا مصريًا، أي 7 % من إجمالي المبلغ المخصص ولكن تلك العمليات لم تنته بعد في حين أنه كان من المفترض أن يتم تسليمها في سنة 1980. بينما تم إيداع باقي المبلغ المخصص (70 %) في البنوك دون استخدامه: بينما تدفع المحافظات الفوائد كل عام لبنك الاستثمار القومي: ووفقًا لتقرير الجهاز المركزي للمحاسبات الذي نشر في الأهرام الاقتصادي عدد رقم 173 الصادر في 13 سبتمبر 1982 وهناك تقرير آخر لنفس الجهاز نشر أيضًا في الأهرام الاقتصادي في العدد رقم 773 الصادر في 7 نوفمبر 1983.

(35) Andrea B. Rugh " Coping with poverty ، مرجع سبقت الإشارة إليه.

(36) نقلاً عن تقرير وزارة التخطيط الصادر حول: مشكلة الإسكان في مصر. دراسة مطبوعة بطريقة رونيو للأهرام الاقتصادي في سنة 1982.

(37) "Housing and community upgrading for low income Egyptians" أغسطس 1977.

(38) A.B.T. associates "Informal housing in Egypt" مرجع سبقت الإشارة إليه.

(39) المرجع السابق.

(40) المرجع السابق.

(41) المرجع السابق.

(42) المرجع السابق.

(43) المرجع السابق.

(44) تم رصد هذه الظاهرة في شبرا الخيمة في عزبة عثمان.

الفصل الخامس
صناعة البناء في مصر

من خصائص منطق الإسكان العشوائي، أنه يمثل مخرجًا حيويًا للمنشآت الصغيرة والمتوسطة، حيث يتيح لهما الاستمرار وربما النمو في الحدود المتروكة لهما. إذ إن منشآت البناء الصغيرة والمتوسطة خاضعة تمامًا للشركات الحديثة الكبيرة وهي الوحيدة التي تتعامل معها الدولة.

فتوسع المنشآت الصغيرة والمتوسطة يصطدم بعوائق متعددة تمنع دخولهما في السوق "الرسمية" نسوق منها على سبيل المثال: رفض إقراضهم بسبب صغر حجم المنشأة وحجم أعمالها المستقطع من رأس المال الثابت، أو عدم وجود ضمانات، مما لا يسمح للمنشآت الصغيرة والمتوسطة أن تعمل إلا تحت سيطرة الشركات الكبيرة من الباطن.

في خلال عقد السبعينيات عجزت صناعة البناء على النمو لتلبية الطلب الشديد لما ينتجه قطاع التشييد والبناء، وذلك في ظل خطة إعادة الإنماء في أعقاب حرب 1973 من جهة وقدرة المهاجرين على السداد من جهة أخرى، أدى ذلك إلى ارتفاع شديد في تكاليف البناء. وتضاعف هذا الارتفاع بسبب تضخم أسعار الأراضي، وزيادة أجور عمال البناء، كل هذه العوامل حفظت استمرارية الربح للاستثمار العقاري لكبرى الشركات العقارية العامة والخاصة التابعة لجماعات المستثمرين.

وقد ظهرت شركات خاصة لاتباع المنهج العلمي وتحديث الشركات الكبرى العامة والخاصة. ومنذ إرساء سياسة الانفتاح الاقتصادي أقامت هذه الشركات المجموعات المتحدة Joint–Venture مع شركات أجنبية مما أتاح لهم استخدام تجهيزات حديثة والاتجاه إلى طريقة البناء سابقة التجهيز الخفيفة منها والثقيلة، ويضاف لهذا المعطى انخفاض الإنتاج المحلي لمواد البناء وخاصة الأسمنت وحديد التسليح التي كانت مصر مصدرة لهما خلال الستينيات. فتم استيراد هذه المواد مما أدى إلى ربط مصر بالسوق الرأسمالية الدولية العالمية. ومنذ 1975، 1976 بدأ التحالف الجديد بين شركات الإنماء العقاري وبين شركات المقاولات الكبرى الحديثة المحلية والأجنبية. وترجم هذا التحالف إلى أشكال جديدة من الإنتاج:

مجموعات من عمارات تتضمن مكاتب ومتاجر وأماكن ترفيهية، وأبراج شاهقة ذات الطوابق الثلاثين يتسلمها المشترون بعد 24 شهرًا، وعمارات إدارية Office – building ذات واجهات زجاجية.. إلخ.

ويتركز إنتاج قطاع التشييد والبناء الجديد في مجال الإسكان في أحياء المدينة الراقية وفي المركز الحديث للمدينة ومناطق النمو الحضري الجديدة وهو مخصص للفئات الميسرة من المجتمع.

وأدى هذا الوضع إلى استبعاد مستثمري المدينة "الشرعية" الصغار منهم والمتوسطين نحو المناطق "العشوائية" حيث يتم البناء دون مراعاة للقوانين والتي تسمح بهامش ربح. ويصاحب انتقال الاستثمارات انتقال آخر للمنشآت الصغيرة والمتوسطة التي تسعد بالإمكانيات الجديدة المطروحة في سوق به طلب شديد. وهذا لا يعني أن الشركات الكبيرة الحديثة لم تعد في حاجة إلى المنشآت الصغيرة والمتوسطة، فممارسة العمل من الباطن ظل مستمرًا، ولكن التنافس على الحصول على عقود من الشركات الكبرى يظل مشتعلاً بين المنشئات الصغيرة والمتوسطة.

وفي هذه الظروف، يعتبر سوق الإسكان العشوائي قطاعًا فرعيًا أساسيًا ليس فقط للمنشآت الصغيرة والمتوسطة ولكن للعمال المهرة المؤقتين أو لعمال التراحيل الموسميين. ويحدث أحيانًا – حسب الظروف – أن يعمل عمال التراحيل لحسابهم الخاص.

وفي هذا الفصل سنتناول في البداية وعلى نحو عام بنية قطاع البناء والمرافق العامة: إدارته وتطوره خلال السبعينيات. ثم سنحلل علاقات الإنتاج داخل هذا القطاع لنحدد المكانة النسبية التي يشغلها مقاولو إنتاج الإسكان العشوائي مع توضيح درجة استقلاليتهم أو تبعيتهم.

وأخيرًا سنعرض الفرضية التي ترى أن توسع الشركات الصغيرة والمتوسطة لا يمكن أن يتحقق إلا من خلال استيلائها على مجمل الريع، بمعنى أن يكتسب المقاولون – المنمون استقلالية نسبية.

أولاً: نظرة عامة على قطاع البناء في مصر

1- تعريف صناعة البناء

إن صناعة البناء تتطابق مع فرع البناء والمرافق العامة وهي مصنفة في مصر حسب نوعية الإنتاج إلى قسمين رئيسيين:

(أ) **البنايات التحتية الصناعية:** أو ما يمكن أن نسميه بنية جلب رأس المال وتتضمن تشييد شبكات الاتصالات والسكك الحديدية والطرق الكبرى ومباني البنوك والوزارات: مكاتب ومراكز تجارية وفنادق والأعمال المدنية (السدود الهيدروكهربية والموانئ والمطارات) والأبنية الصناعية وكذلك استصلاح الأراضي وتشييد السدود وعمليات تصريف المياه .. إلخ.

(ب) **البنايات التحتية الحضرية:** [وتشمل شبكات التغذية بالمياه، والمجاري وعمليات الصرف الصحي]، إقامة المساكن والخدمات العامة [مدارس ومستشفيات وتجهيزات رياضية].

2- دور قطاع البناء في الاقتصاد المصري

إن مساهمة قطاع البناء في صافي الناتج القومي P.N.B. تراوحت بين 7.26 % و 7.04 % خلال سنوات 1960 و 1970، ونتجت عنها زيادة 4.5 % من إجمالي القيمة المضافة سنة 1975 وامتصت 4.7 % من إجمالي الوظائف ومساهمته فى القيمة المضافة غير الزراعية تصل إلى 16 %[1]. بلغت مساهمة صناعة البناء في الإنتاج القومي 43.1 % خلال سنوات 1970 / 1971 وهذا يعني أنه كلما زاد الاستثمار 1000 جنيه، يتطلب استثمار 431 جنيهًا مصريًا على هيئة عناصر إنتاج[2].

3- نظام قطاع التشييد والبناء في مصر

يتميز قطاع التشييد والبناء بدرجة عالية من التركيز والتبعثر الكبير في آن واحد، ويتكون من قطاعين فرعيين:

- القطاع العام: الذي يضم 50 شركة كبيرة قوية، لديها 500 موظف، تنتج 75 % من إجمالي أنشطة البناء وخاصة في مجال الأشغال العامة. ففي 1975 بلغ حجم إنتاج شركات

القطاع العام 542 مليون جنيه مصري، في مقابل 150 مليون جنيه مصري بالنسبة للشركات الخاصة [3].

– القطاع الخاص: يتكون من 21700 شركة ما بين كبيرة وصغيرة ومتوسطة، بينما يتقاسمون 26 % من الأنشطة وخاصة في مجال الإسكان. ولا توجد أي إحصاءات دقيقة تسمح لنا بتصنيف شركات القطاع الخاص على أساس حجمها. هذه الصورة العامة تخفي طبيعة سوق البناء الحقيقية والعلاقات بين القطاعين العام والخاص. وعن طريق الباطن ينفذ القطاع الخاص أكثر من 64 % من عمليات البناء.

خلال عام 1973وحده بلغ عدد العمليات التي قام بها القطاع الخاص لصالح القطاع العام 2089 عملية منها 1906 من الباطن. وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه العمليات 14 مليون جنيه مصري منها 10 ملايين (71 %) من الباطن.

ويظهر الجدول اللاحق طبيعة العمليات والعقود التي تمت بين القطاعين العام والخاص بالنسبة لبعض العمليات [4].

جدول (34): العمليات التي تم إسنادها للقطاع الخاص (مليون جنيه مصري)

طبيعة العملية	قيمة العمليات	القطاع الخاص	النسبة المئوية
مساكن	2.3	1 774	% 77
مبان صناعية	3.2	1 600	% 50
مبان تعليمية	0.6	540	% 90
إجمالي	6.1	3.910	% 64

كقاعدة عامة، تسند الشركات العامة من 30 % إلى 100 % من أعمالها إلى القطاع الخاص من الباطن طبقًا للحالات [5]. ولهذه الممارسات عواقب وخيمة على زيادة تكاليف العمليات التي تتعدى كثيرًا الميزانية الافتراضية، وتسبب أحيانًا إفلاسًا للشركة الموكل إليها العملية [6].

أ– القطاع العام

نشأ هذا القطاع عام1961، وهو التاريخ الذي أممت فيه الدولة جزئيًا ثم كلية في 1965 الـ 120 شركة الكبيرة والمتوسطة للتشييد والبناء (التي تضم الواحدة منها أكثر من

150موظفًا) [7]. كان هذا الإجراء يستهدف التركيز والتراكم في قطاع حيوي من الاقتصاد القومي. وبالإضافة إلى ذلك أعطى هذا الإجراء الدولة أداة للتدخل ستسمح لها بمراقبة أفضل لتطبيق خطتها الخمسية، حيث مثل قطاع التشييد والبناء (البنيات التحتية الصناعية، والسد العالي والأعمال المدنية) أحد أهم مكوناتها والتي كانت تمثل 47 % من الاستثمارات التي التزمت بها خطة 61 / 1965 [8].

وفي نفس الوقت حددت الدولة سقف حجم العقود المبرمة مع القطاع الخاص بـ 30000 جنية سنويًا. وعند تجاوز هذا الحد، كانت الدولة تساهم بـ 50 % من رأسمال الشركة. وفي 1962 زاد هذا الحد إلى 100.000 جنيه سنويًا ثم إلى 500.000 جنيه سنويًا عام1974. وفي عام 1978 تم إلغاء هذا الحد. هذا التحجيم الذي كان من المفترض أن يسمح للدولة بالاستحواذ شبه الكامل على فائض القيمة المحققة في قطاع البناء، ظل تحجيمًا وهميًا.

ذلك أن القطاع الخاص الذي تماسك واستمر على هامش التأميمات عبر حيل عديدة (تفتيت العمليات على عدة سنوات، واستخدام أسماء شركات وهمية، والعمل من الباطن) نجح في تحقيق 80 % من أعمال البناء الموضوعة في الخطة [9].

تنظيم وتدخل القطاع العام

يتكون القطاع العام من 48 شركة كبيرة عامة، منها 30 شركة تابعة لوزارة الإسكان والتعمير، والشركات الأخرى تابعة لوزارات مختلفة (المواصلات، والزراعة، والري، والتعدين).

يحتكر القطاع العام إنتاج المادتين الأساسيتين للبناء، الأسمنت وحديد التسليح، ولما كان يمتلك ثمانية مصانع قومية للأسمنت تنتج 100 % من الإنتاج المحلي للأسمنت، وتنتج مصانع الحديد 92 % من إنتاج حديد التسليح وبذلك يصبح القطاع العام هو المنتج الوحيد في هذا المجال. ولا يمتلك القطاع الخاص سوى 17 مصنعًا صغيرًا لإنتاج حديد التسليح تنتج كمًا تافهًا.

وأكبر الشركات هي التابعة لوزارة الإسكان والتعمير ولا تعمل إلا لحساب الدولة ولا تعمل في القطاع الفرعي للإسكان إلا نادرًا. وتنقسم إنجازاتها إلى 60 % في مجال البنايات التحتية الصناعية والتجهيزات العامة و 40 % للأعمال المدنية.

يميز تقسيم العمل داخل القطاع العام ثلاث شركات كبيرة. وفي عام 1975 بلغ حجم الأعمال التي نفذتها 29 شركة تابعة لوزارة الإسكان والتعمير ما قيمته 400 مليون جنيه منها 270 مليونًا (51.6 %) نفذتها أكبر ثلاث شركات و 36.2 % نفذتها شركة المقاولون العرب وحدها. مما يوضح احتكار هذه الشركة لسوق البناء[10].

ويمول هذه الشركات بنوك تجارية بضمان وزارة المالية ولها زبون واحد هو الدولة: هي ربة العمل التي تقرر مبادرة العمليات، كما تقوم هذه البنوك بتمويل أعمال في البلاد العربية. وتدخل الشركات الكبرى في مجال الإسكان يتعلق بمشاريع الإسكان الشعبي الذي تنتجه وتموله الدولة. ويتم تمويل عمليات مواقع التشييد عن طريق دفع أقساط مرتبطة بحجم العمليات المنفذة. وقد حلل كثير من الباحثين علاقات الإنتاج في إطار رأسمالية الدولة من بينهم علماء الاقتصاد محمود حسين [12] وسمير أمين[13].

وبالنسبة لهؤلاء فإن الطبقات الرأسمالية التي في طور التكوين في البلاد النامية "التابعة عضويًا لسوق رأسمالية دولية تمر بأزمة، تلك التي لم تستطع تحقيق التراكم الأولي بسبب نهب الإمبريالية لثرواتها والتي لا يمكنها النمو إلا على أساس وسائل إنتاج اشتراكية نسبية، فهي محرومة تمامًا من إمكانية التمتع بازدهار الملكية الخاصة الحرة والتي عرفتها البرجوازية في بدايتها. ولا يمكنها أن تأمل إلا في نمو نسبي للغاية مرتبط بشدة بالرأسمال الأجنبي والمؤسسي على نحو كبير على الملكية الرأسمالية للدولة (لأن الدولة في هذه الحالة تكون الجهاز الوحيد القادر على السيطرة على عملية إنتاج مركبة وعملية إعادة الإنتاج)، أي لا يمكنها أن تأمل إلا في نمو رأسمالي للدولة، حيث ترتبط المبادرات الفردية – على نحو أو آخر – بالملكية القانونية للدولة" [14].

وفي هذه الحالة، لا يتضمن التحول الشكلي (القانوني) للملكية تحولاً لطبيعة الإنتاج. وتقوم الطبقة الحاكمة باحتكار العمال وسلب فائض القيمة، تلك الطبقة التي تمتلك سلطة الدولة ولها حقوق مطلقة على مجمل وسائل الإنتاج. العاملون منفصلون عن وسائل إنتاجهم، فهم يبيعون جهدهم ويمثلون البروليتاريا. وليس لديهم حق متابعة حقيقية لعملية الإنتاج وتعطي بعض عناصر الطبقة الحاكمة لنفسها حق تملك جزء من فائض القيمة المنتج، وهذه الطبقة "تميل تلقائيًا إلى اكتساب استقلالية أكبر تجاه الدولة المركزية أي: في تحقيق أشكال من الهيمنة الخاصة الفعلية على وسائل الإنتاج، تكون – هذه الهيمنة– أقرب ما تكون إلى الملكية الخاصة" [15].

بل والأكثر من ذلك فإنهم يحققون تراكمًا يتيح لهم إنشاء شركاتهم الخاصة أو إمبراطورية مالية حقيقية كما في حالة عثمان أحمد عثمان . وفي قطاع البناء، على الدولة أن تختار بين استثمار رؤوس أموال هامة في آلات حديثة وتكثيف العاملين عن طريق تعميم الرواتب، وبين زيادة احتكار العمل الإنساني، سوف تختار الدولة الرأسمالية الحل الثاني. وفي هذا الفرع من الإنتاج يحدث على نحو مزمن الاستغلال المخجل للأطفال وعمال التراحيل الذين لا يستفيدون من أي غطاء تأميني.

واللجوء إلى أيد عاملة مؤقتة أو إلى عمال تراحيل ممارسة مستمرة للشركات العامة، وهي سائدة في قطاع البناء في مجمله. وتتجاوز نسبة العمال المؤقتين بكثير نسبة العمالة الدائمة. ففي 1971، 1972 كان عدد عمال البناء العاملين في شركات القطاع العام يصل 88.000 عامل منهم 60.000 (68 %) عمال مؤقتين ، 28.000 (32 %) عمال دائمين[16].

وإذا علمنا أنه في 1974 ،كان قطاع البناء يضم 315.000 عاملاً وأن حصة القطاع العام (88.000) تبلغ إذن 27.9 % من إجمالي الوظائف في هذا القطاع. وباستبعادنا الوظائف المؤقتة تنخفض حصته إلى 8.9 % [17]. ويبرر المسئولون في القطاع العام اللجوء إلى الأيدي العاملة المؤقتة (عمال اليومية وعمال التراحيل) بعدم استمرارية العمل وتغيير مواقع التشييد، والتحول الكبير للأيدي العاملة الخاصة بهذا القطاع حيث يصبح العامل المدرب أسطى يعمل لحسابه.

وهذه الحجج لا تستند إلى أسس قوية، فالمهندسون والتقنيون ينتقلون من موقع إلى آخر دون أن يثيروا مشاكل بالنسبة للشركات. وتبلغ نسبة الموظفين الثابتين داخل هذه الفئة الاجتماعية المهنية 60 %[18]. ومنطق الشركات التي تتبع رأسمالية الدولة تلتقي بمنطق الشركات الخاصة ومصلحتها واضحة. والمقصود هو التهرب من بعض الأعباء الاجتماعية والضريبية وتكلفة وبدلات الانتقالات والتأمين الإجباري على العمال الذين يعملون في مواقع التشييد، المقصود إذن هو ضغط الاستثمارات إلى أدنى حد وتحقيق فائض قيمة مطلق (عدد ساعات العمل لهذا القطاع). وتؤدي إستراتيجية الشركات العامة إلى كسر وحدة العمال، بل وتفرق بين الدائمين والمؤقتين وعمال اليومية، وتعيق تكوين نقابات تدافع عن مصالح متضادة نسبيًا.

وهكذا يمكن الاحتفاظ بتكلفة إعادة إنتاج طاقة العمل في أدنى مستوى له، وبالذات بالنسبة لعمال التراحيل الذين يجلبهم مقاولو الأنفار من القرى المجاورة أو من الصعيد،

وهم يعيشون في ظروف سيئة، ويقيمون في خيام بمناطق العمل وبذلك يتعرضون لظروف مناخية سيئة، وكثيرًا ما يجازفون بحياتهم في مواقع التشييد. ويمكن تلخيص عواقب هذا الوضع على النحو التالي:

– تضاعف عدد شركات مقاولات الأنفار المؤقتة فارتفع من 2996 في 1966 إلى 6863 شركة في عام 1978. وهذه الشركات تلعب دور الوسيط مقابل نسبة كبيرة من أجر العامل، تصل إلى 50 % بالإضافة إلى العمولة التي يحصلونها من الشركات [19].

– زادت الهجرة نحو البلاد العربية حيث ظروف العمل أفضل والمرتبات أعلى، مما أدى إلى نقص في الأيدي العاملة في قطاع البناء في مجمله، ورفع الأجور 200 %. وأثر ارتفاع الأجور هذا على تكاليف البناء.

وعلى الرغم من ذلك فالشركات العامة لم تعدل إستراتيجياتها فهي مستمرة في جذب الأيدي العاملة غير الماهرة من الريف، وتشجيع عمل الأطفال والنساء [20].

– توقف العمل في مواقع التشييد المتكرر نتيجة النقص في الأيدي العاملة الماهرة خلال السبعينيات أثّر على القدرة الإنتاجية في مجال الإسكان الشعبي فتم ضغط مشاريع الدولة.

– أدى عدم تثبيت الأيدي العاملة، إلى تدخل عمال البناء على مستويات متعددة في شكل الإنتاج الشعبي: العمل بالقطعة، بيع مواد البناء في السوق السوداء.. إلخ.

ب – القطاع الخاص

تظهر فروق هامة بين المصادر المختلفة بالنسبة لتقدير عدد الشركات الخاصة. فعدد الشركات المسجلة في سجل وزارة الإسكان والتعمير ضعف العدد المسجل في السجل التجاري للمقاولين الخاصين، و4 أضعاف المسجلين في الضرائب.

هذا التباين نتيجة لتناقضات حقيقية. غير أننا نرى أنه من الأفضل، بدلاً من مقارنة النتائج التي أظهرتها بعض المصادر أن نتعامل مع رقم الشركات الأكبر عام 1978، الذي كان يقيم الرقم الإجمالي لهذه الشركات إلى 22741 شركة [21].

ولا يوجد أي تصنيف لهذه الشركات بالنسبة لحجمها وحجم أعمالها أو اسمها.. وهذا النقص خاص بالطبيعة المتأرجحة لهذه الشركات، حيث إنها ربما لم تقم بتثبيت أو توظيف عمالة دائمة.

وتنقسم شركات القطاع الخاص إلى ثلاثة أنواع

1- **الشركات العامة:** 10035 شركة (أي 44 % من مجمل الشركات) تنفذ أعمال مقاولات البناء من: هدم، وأساسات، وبناء، وتبليط، وجزء من أعمال التشطيب. 85 % من هذه الشركات يعمل في قطاع البناء الفرعي الخاص بالبناء السكني وغير السكني و10 % – 15 % في قطاع الأعمال والمرافق العامة من الباطن [22].

2- **الشركات المتخصصة:** 5843 شركة (أي 26 %من مجمل الشركات) تنفذ عمليات التشطيب: أعمال النجارة والمحارة والدهانات والسباكة والأعمال المعدنية وأعمال الكهرباء. هذه الشركات في أغلبها شركات أسرية حرفية. وحتى إذا استعان صاحب الشركة بأحد زملائه فإنه يمارس العمل بنفسه. ويعمل جزء صغير جدًا من هذه الشركات لحساب السوق إذ يعمل أغلبها بالقطعة أو من الباطن [23].

3- **شركات مقاولة الأنفار:** 6863 شركة (أي 30 % من مجمل الشركات) تعمل كوسيط، بل كشركات طفيلية. " إنهم تجار بشر أو تجار لحوم كما يسمونهم " [24].

ومن بين 15878 شركة تعمل في أعمال التشييد والتشطيب هناك 200 شركة يمكنها الإدعاء بأنها شركات كبيرة حديثة ذات مستوى عال [25]. وإلى جانب هذه الشركات يمكن إضافة للشركات التي تعمل في المناطق العشوائية. وهي الشركات الصغيرة والمتوسطة والمقاولين الفرديين وقد يكونون عمالاً مهرة من القطاع العام أو الخاص أو من صغار موظفي الدولة العاملين في المحافظات المختلفة أو مهندسين يعملون من الباطن في عمليات صغيرة لأعمال التشييد والتشطيب أو مقسمي أراض [26].

ويتميز هؤلاء المقاولون بحركية شديدة، فهم يختفون ثم يظهرون في أشكال وأسماء أخرى وأكثرهم تنظيمًا يقومون بأعمال من الباطن لكبرى شركات القطاع العام والخاص.

وغياب إحصاءات خاصة بالقطاع الخاص لا تسمح لنا أن نحدد بدقة المكانة التي تشغلها الشركات الصغيرة العاملة في مناطق التحضُّر العشوائي.

إن تحليل العلاقات بين القطاعين الفرعيين الكبيرين ينتج عنه بعض الفرضيات التي نختبر مدى صحتها عند دراسة الحالة. سنتناول أولاً نمو قطاع البناء في مجمله خلال العقدين الأخيرين. وسنركز على الاختلاف بين كبرى الشركات العامة والخاصة وبين الشركات الصغيرة والمتوسطة. وهذا الاختلاف مرتبط بتخطيط ومنهجية العمل في هذه الشركات وبتفتت ثم اندماج قطاع التشييد والبناء في الشركات العالمية.

ثانيًا: تطور قطاع التشييد والبناء

(أ) النمو الاقتصادي ونمو قطاع البناء

تقلبت صناعة البناء على نحو ملحوظ في العقود الأخيرة، وهذا التقلب مرتبط بتقلب النمو الاقتصادي المتذبذب في مصر والمتأثر بالوضعين الداخلي والخارجي. وهكذا فبعد فترة الازدهار الناتجة عن الخطة الخمسية الأولى (1960 – 1965)، تباطأت نسبة النمو وأدت إلى هبوط الاستثمارات في جميع قطاعات الاقتصاد.

خلال هذه الفترة، بلغ معدل نمو الاستثمار 16 % سنويًا ووصلت نسبة الاستثمار إلى 19 % من الناتج المحلي (أسعار ثابتة). وخلال نفس الفترة بلغ معدل نمو إنتاج البناء 11 % سنويًا (أسعار ثابتة). وتتميز هذه الفترة باستثمارات ضخمة في البنية التحتية وفي الصناعة (السد العالي، وصناعة الحديد والصلب، والأشغال العامة). وتزايدت العمالة بنسبة 28 % بمعدل نمو 4.2 % [27].

فترة (1966 – 1970) هي مرحلة ركود بسبب حرب 1967، والإنفاق العسكري الذي فرضتها والذي بلغ 18 % في بداية عام 1970 من الناتج المحلي [28]. فانخفضت نسبة الاستثمارات إلى 10 % من الناتج المحلي بالأسعار الجارية ومعدل النمو الذي بلغ 6.1 % خلال المرحلة السابقة أصبح 3.1 % سنويًا لفترة (1966 – 1970)[29]. وترتب على ذلك انخفاض معدل نمو إنتاج صناعة البناء إلى 5.3 % (كان 11 % خلال الفترة السابقة). وانخفض الاستثمار في هذا القطاع من 1.77 % إلى 0.7 % من مجمل الاستثمارات ذات رأس المال الثابت [30].

وتمثل الفترة من 1970 إلى 1976 انحرافًا تامًا بالنسبة للمرحلة السابقة. فقد ارتفعت الاستثمارات ذات رأس المال الثابت من 0.36 مليار جنيه مصري في 1970، 1971 إلى 1.6 مليار جنيه مصري في 1976. أما استثمارات قطاع البناء فارتفعت من 3.4 مليون جنيه مصري في 1960 / 1970 إلى 78.8 مليون جنيه مصري في عام 1976 [31].

قفزة الاستثمارات الكبيرة في مصر تبررها ضروريات إعادة التعمير عقب حرب 1973 وإعادة افتتاح قناة السويس وأعمال التنظيف والتعميق المطلوبة لزيادة قدرتها على استيعاب الحاويات، وإطلاق مشروعات واسعة لبناء المدن التابعة والمدن الجديدة في الصحراء لحل المشاكل الحضرية ومشاكل الإسكان. هذا النمو الهام المقترن بازدياد الطلب من قبل العمالة

المهاجرة في البلاد العربية على الإسكان، كان يجب أن يترجم بإعادة هيكلة قطاع البناء حتى يعطي دفعة لكل قطاعات الاقتصاد، ولكن الواقع لم يكن كذلك. لماذا؟ قيلت في ذلك أسباب كثيرة وخاصة "غياب خطة واقعية لتخطيط إنتاج مواد البناء" (32)، وهجرة العمال نحو البلاد العربية مما حرم قطاع البناء من 50 % إلى 80 % من الأيدي العاملة وارتفاع في التكاليف البناء وعدم مقدرة شركات قطاع التشييد على "التحديث الصناعي".

هذه المبررات غير كافية لأنها لا توضح أحد الأسباب الأساسية التي تحد من ازدهار قطاع التشييد والبناء: والمقصود هو خضوع قطاع البناء المحلي واحتواء الرأسمالية العالمية والشركات متعددة الجنسيات له. وتم ذلك عقب تفكك القطاع العام من الوكلاء المحليين، وستظهر آثاره ابتداء من عام 1977 (34).

ولما كان لقطاع البناء مكانة كبيرة في الاقتصاد القومي، فلقد حاولت الرأسمالية العالمية أن تخضعه لها كما فعلت من قبل مع القطاع المالي (البنوك). وهكذا فقد هيمنت على القطاعين الحيويين في الاقتصاد: القطاع المالي أولاً ثم القطاع الذي يؤدي إلى التنفيذ المادي للمشروعات الاستثمارية.

هذا المعطى الجديد يُدرج ضمن سياسة الانفتاح الاقتصادي ويُترجم بانخفاض الإنتاج المحلي لمواد البناء لصالح الاستيراد المكثف، مما أخل بميزان المدفوعات وأسهم في تضخم تكاليف الإنتاج. ويتضح هذا الوضع في صناعة الأسمنت والحديد المسلح والطوب.

(ب) إنتاج مواد البناء

1- الأسمنت

في الوقت الذي كانت فيه مصر مصدرة للأسمنت خلال الستينيات بمتوسط 546.000 طن، فقد بدأت تعتمد في السبعينيات من القرن الماضي على نحو متزايد على الخارج لتلبية احتياجاتها. ويتعدى حجم المستورد حجم الإنتاج المحلي.

ومنذ عام 1975 ارتفعت نسبة الاستيراد إلى 412.5 % بالنسبة للستينيات وتدفع مصر يوميًا مليون دولار لاستيراد الأسمنت (35).

وسجل التصدير انخفاضًا يبلغ 60 % بالنسبة للعقد الماضي.

وفي عام 1979 تضاعف الاستهلاك 4 مرات على ما كان عليه في الستينيات.

تمتلك الدولة مصانع الأسمنت الأربعة التي شيدت في الستينيات حيث كانت تدور بأقصى طاقتها الإنتاجية، ونظرًا لعمر الماكينات واستخدامها وعدم صيانتها، فهي لا تعمل إلا بنسبة 74.5 % من طاقتها في عام 1978 (36). والدولة هي الوحيدة القادرة على إنشاء مصانع واستبدال الآلات المتهالكة للمصانع القديمة ورغم قوة رأس المال الخاص المحلي، فإنه يفضل أن ينوب عن المنتجين العالميين بالتالي فهو يعارض بكل الوسائل بناء مصنع جديد. وقد أشار إلى هذا الموقف تقرير وزارة الإسكان عام 1982، ومنه اقتبسنا هذا الاستشهاد ":

"من ضمن الـ 36 شركة التابعة لمجموعة المقاولون العرب، توجد شركة خاصة لاستيراد الأسمنت. وتقوم تلك المجموعة ببيع الأسمنت للدولة في السوق الرسمية بضعف سعره الرسمي.... وهذا يفسر التأخير المستمر لتنفيذ إنجاز بناء مصنع جديد للأسمنت في ضوء هذا النشاط...." (37).

ويبدو أن الوضع لم يتحسن منذ ذلك الحين.وفي تقرير نشر مؤخرًا للغرفة التجارية المصرية(38)، يتحكم في دائرة استيراد وتوزيع الأسمنت أقل من 10 مستوردين. وتتمثل المفارقة في اقتراح وزارة النقل البحري لعلاج هذا الوضع بأن يتركز استيراد الأسمنت في أيدي أقوى ثلاث وكلاء(39). ولا يكف سعر الأسمنت عن الارتفاع، فيرتفع من 18 جنيهًا للطن عام 1973 إلى 90 جنيهًا للطن عام 1979 وإلى 150 جنيهًا للطن عام 1983. في حين أن سعر الأسمنت المنتج محليًا ارتفع من 11 جنيهًا للطن عام 1973 إلى 28 جنيهًا للطن عام 1979 (السوق الرسمي المدعم). ويوجد في مصر الآن ثلاث أسواق متوازنة: السوق الرسمية والسوق الحرة والسوق السوداء(40).

2- **حديد التسليح**

ارتفع إنتاج حديد التسليح من 59 % بين 1959 ، (1960 – 1976) .بمعدل نمو 2.9 % سنويًا، وزادت النسبة بين الاستيراد والإنتاج المحلي من 15 % في 1968 ، 1969 و 35 % في 1973، و51 % في 1974، 70 % في 1975، وتجاوز الاستيراد في 1976 نسبة 80 %.

3- **الطوب**

منذ عام 1966 استمر إنتاج الطوب في الانخفاض والذي تنتجه المصانع الخاصة



صورة (33): مبانٍ منشأة عن طريق شراء المقاولات الكبرى (تصوير د. جليلة القاضي)



صورة (34): مبانٍ سابقة التجهيز (تصوير آلان بونامي)

بنسبة 90 %. وارتبط هذا الانخفاض بإغلاق عدة مصانع عقب قرارات متتالية تمنع إنتاج الطوب الأحمر. و لم تصاحب هذه الإجراءات إحلال آليات جديدة لسد العجز الناتج عن اختفاء هذه المصانع.

وقد ارتفعت الأسعار بسبب انخفاض الإنتاج في مواجهة طلب ملح من الإسكان الشعبي بالذات، حيث يمثل الطوب الأحمر مادة بناء أساسية. فقد ارتفعت الأسعار من جنيه/ ألف طوبة إلى 25 جنيهًا / ألف طوبة بين (1966 – 1970) أي نسبة ارتفاع بلغت 250 %. واليوم بلغ سعر الألف طوبة حوالي 35–40 جنيهًا مصريًا.

(جـ) استخدام تقنيات جديدة

ما زال قطاع البناء قطاعًا ذا تكوين رأسمالي عضوي ضعيف نسبيًا، غير أنه منذ منتصف السبعينيات بدأت الشركات الضخمة العامة والخاصة تستخدم ماكينات في مواقع التشييد مثل: الأوناش وقلابات الأسمنت واستبدلت الشدات التقليدية بأخرى جرارة، كما استخدمت العناصر ذات التجهيز السابق الخفيف (كمرات وأعمدة) وذات التجهيز السابق الثقيل (مصانع تسليم مفتاح).

خلال سنوات الستينيات كان استيراد تجهيزات مواقع التشييد (رافعات، قلابات الأسمنت Postes de Commande ، وشدات الأنفاق) محدودًا للغاية بسبب أولية استيراد مواد وسيطة ونقص العملة الصعبة.

ونتيجة لسياسة الانفتاح الاقتصادي، فإن تأسيس المجموعات المشتركة "Jiont Venture" بين الشركات الكبرى العامة والخاصة وبين الشركات الأجنبية، والتدخل المباشر للشركات الأجنبية في سوق البناء، قد غيرا هذه المعطيات الأساسية.

وفي مايو 1978 كانت 198 شركة أجنبية تمثلها 118 شركة توزيع محلية، تورد التجهيزات الضرورية لشركات البناء [41]. فماذا كانت عواقب هذه التغيرات؟

(د) عواقب التغيرات في قطاع البناء

إن ارتفاع أجور عمال البناء، وزيادة أسعار مواده، وتضخم أسعار العقارات قد أثر على تكاليف البناء، فارتفعت تكلفة بناء المتر المربع من 10 جنيهات /م^2 خلال الستينيات إلى 40 جنيهًا م^2 في 1976 إلى 80 جنيهًا /م^2 في 1977 ، 1978.

ارتفاع تكاليف البناء كان نتيجة لزيادة إنتاجية قطاع التشييد والبناء الذي يتضمن خدمة ديون التجهيزات الحديثة وفوائد البنوك الأجنبية وربح الشركات الأجنبية وكذلك ربح الشركات المحلية.

إن الإنتاج الحديث لقطاع التشييد والبناء المطروح بالأسواق (عمارات وأبراج ومجموعات سكنية.. إلخ) زاد من حدة التقسيم الاجتماعي للفراغ، وساهم في ارتفاع أسعار العقارات. مما أدى إلى استبعاد صغار المستثمرين ذوي رؤوس الأموال الموروثة أو ذوي رأس المال التجاري، من الأحياء الراقية وحتى من الأحياء ذات المستوى المتوسط.

أدت مشاركة القطاع العام للقطاع الخاص وللشركات العالمية إلى تحديث وتخطيط الشركات الكبيرة، فتناقصت حاجتها إلى الشركات الصغيرة الحرفية وخاصة في مجال الأعمال الثانوية، وعلى هذه الشركات الصغيرة أن تختفي أو تبحث عن سوق أخرى: سمح لها النشاط الدائم في مناطق التحضُّر العشوائي بالاستمرار.

وحتى الشركات المتوسطة التي لا تعمل باستمرار تجد في مناطق التحضُّر العشوائي مخرجًا حيويًا يسمح لها بالنمو النسبي. ولما كانت هذه الشركات تصطدم بمنافسة صغار العمال والشركات الصغيرة التي كانت قد سبقتها في هذا السوق، فهي تحاول أن تخضعها لها. وهكذا ظهر نوع جديد من المقاول – الدائن أو المقاول – مقسم الأراضي – الدائن، والذي يمثل ركيزة لعدة وظائف ويحاول أن يخضع ويسيطر على السكان وصغار العمال والشركات الصغيرة (انظر دراسة الحالة).

ويؤدي اندماج هذه المعطيات الجديدة إلى ارتفاع تكاليف البناء في مناطق التحضُّر العشوائي والتي أثرت على الإيجارات، مما أدى إلى استبعاد فئات اجتماعية كانت قادرة على السداد بنحو ضعيف، وتمثل شريحة من الشرائح المستهدفة من قبل قطاع الإنتاج العشوائي إلى أشكال أخرى من المأوى.

لم يصبح أمام هذه الشرائح خيار آخر سوى الاستيلاء على المقابر أو إيجاد مكان لهم في بيوت هشة بنتها الأوقاف.

ثالثًا: الاختلافات داخل قطاع البناء

يقوم هذا الاختلاف بين الشركات الكبيرة العامة والخاصة من جهة وبين الشركات الصغيرة والمتوسطة من جهة أخرى. والمعايير التي سنستخدمها هي: الشكل التنظيمي ونوع الإنتاج والعملاء والتقنيات المستخدمة وأسلوب التمويل.

سنتحاشى إعادة تأريخ نمو قطاع البناء لنضع أنفسنا عمدًا عند المرحلة الحالية لنمو التكوين الاجتماعي الرأسمالي، وسنتبع أسلوب التحليل المتزامن أساسًا.

(أ) الشركات الكبيرة العامة والخاصة

إذا أخذنا كمثالين شركة عثمان أحمد عثمان (عامة) والشركة الخاصة "درة" وشركاه، يكون لدينا شركتان كبيرتان للمقاولات العامة تتميزان إلى حد ما بشكل تنظيمي وتقني حديث:

لدى الشركتين إلى حد ما، عدد كبير من الأيدى العاملة ذوي الرواتب: لدى شركة عثمان أحمد عثمان 2800 مثبتين و 12000 مؤقتين وباليومية. ولدى شركة درة وشركاه 550 مثبتين و 300 مؤقتين وباليومية.

للشركتين مكاتب في وسط المدينة ولديهما مكاتب للدرسات التقنية تقوم بعملية تحضير وتحديد مواصفات المنتج.

تستخدم الشركتان تقنيات متقدمة وتقوم في نفس الوقت بتوريد تجهيزات لمواقع التشييد.

دائمًا ما تستغنى الشركتان عن الطرق التقليدية في البناء: العوارض والأرضيات الخرسانية والكمرات المصبوبة في الموقع وحوائط الطوب، وتفضل استخدام عناصر سابقة التجهيز وحوائط حاملة بشدات أنفاق وسواتر.

وهذا النوع من البناء مرتبط بطبيعة المنتج الذي تنفذه من فنادق ومبانٍ إدارية وأبراج سكنية فاخرة ومتوسطة (ذات الطوابق الثلاثين) والتجمعات السكنية الكبيرة.

وتشارك الشركتان شركات عالمية.

وبالنسبة لتمويلهما، فهما تلجآن للبنوك أو لديهما بنكهما الخاص، كما هي الحال بالنسبة لعثمان أحمد عثمان. وشهرتهما وحجم أعمالهما وضخامة رأسمالهما الثابت تسمح لهما بدون أي صعوبة بالحصول على قروض بنكية.

وذلك لا يمنع هاتين الشركتين من إسناد أعمال التشطيب من الباطن للشركات الصغيرة. ويمكن أن تسند لها عمليات لا تعنيها كثيرًا مثل بناء الفيلات وتستعين بكثير من الأيدي العاملة المؤقتة والعاملين باليومية لمشاركة عمالها المثبتين في العمل.

(ب) الشركات الصغيرة والمتوسطة

إذا أخذنا كمثال شركة "حرفية" للمقاولات العامة نجد أن الأيدي العاملة المثبتة صغيرة إلى حد ما وتتكون من أبناء الأسرة الواحدة.

تقسيم العمل غير محدد تمامًا، وجميع العمال في قدرتهم إنجاز أعمال متعددة.

هذه الشركات من الممكن أن يكون لها مقر ثابت أو لا يكون لها مقر أصلاً.

تتلخص التجهيزات في آلات بدائية: سقالات من الخشب ومجارف وقصعات .. إلخ. وتعتبر السقالات أهم مكونات رأس مالها الثابت.

ولا يمكن لهذه الشركة أن تحصل على تمويل من البنوك، لأن البنوك تتطلب حجم أعمال معينًا للتمويل وأعمالًا كبيرة سابقة وسمعة طيبة ووجود رأسمال ثابت.

إن حجم الشركة وتعميم نمط جديد للسكن للطبقات الميسرة والمتوسطة يحددان نطاق تدخلها ونوع المنتج: الأحياء المتوسطة ومناطق المدينة العشوائية. وقد يكون المنتج فيلات للطبقات المتوسطة وعمارات بين ثلاثة أو ثمانية طوابق. وعادة ما يكون عملاؤها من صغار مستثمري العقارات.

قد يكون للشركة المتوسطة نفس خصائص الشركة الصغيرة [42]، إلا أن الأولى لديها قوة مالية أكبر تسمح لها بالحصول على أعمال من الباطن من الدولة أو من الشركات الكبيرة الخاصة. وتقوم هذه الشركات بالعمل في مناطق التحضُّر العشوائي أثناء عدم انشغالها بعمليات كبيرة، وهناك أمثلة لشركات مقاولات لديها من 26 إلى 150 عاملًا مثبتًا، تشيد عمارات في مناطق التحضُّر العشوائي.

ولا يمكن للشركات الصغيرة والمتوسطة أن تدخل سوق الدولة والشركات الخاصة إلا من خلال العمل من الباطن، وعندما تطرح الدولة مناقصات فهي تطلب خطاب ضمان من البنك، وتأمين دخول العملية يصل إلى 2 % من التكلفة الإجمالية، وبوليصة تأمين للتجهيزات والعمال.. إلخ.

رابعًا: العلاقة بين الشركات ودرجة استقلالية الشركات الصغيرة

إن نظام قطاع البناء في مصر يترك هامشًا صغيرًا للشركات الصغيرة والمتوسطة، مما يسبب ضررًا شديدًا لاستقلالية شكل الإنتاج الشعبي للمساكن، وقد أظهرنا فيما سبق أهمية العمل من الباطن في قطاع البناء، وتختلف أشكال العمل من الباطن حسب طبيعة وحجم العملية.

بادئ ذي بدء، نقدر أن الشركات الصغيرة (العامة) يتم استبعادها على نحو متصاعد عند تنفيذ عملية لتجمعات سكنية كبيرة أو "أبراج سكنية" ذات مستوى. ففي هذه الحالات تحتفظ الشركة الكبيرة لنفسها بعملية البناء كاملة ابتداء من الأساسات حتى أعمال التشطيب. غير أنها تسند من الباطن الأعمال الصحية والدهانات والتبليط وأعمال الكهرباء إلى الشركات المتوسطة والصغيرة.

إن السوق الرسمي نسبيًا للعمارات الصغيرة والفيلات تغري الشركات المتوسطة والكبيرة التي ترى فيها إمكانية القيام بالوساطة بين الحرفيين والزبائن. فهي تقوم إذن بالاستحواذ على العملية من الباطن ثم تسوقها.

وتناسب هذه الصيغة بالتأكيد الشركات الصغيرة التي تعمل بدون نظام مالي وتحصل على مستحقاتها بانتظام، وتحصل أحيانًا على مواد بناء وتجهيزات، وفي المقابل فإن الشركات الكبيرة لا تتساهل معها تمامًا في وقت الركود ولا من الالتزام بمواعيد التسليم.

إن سيطرة رأس المال على الحرفيين والشركات المتوسطة ظاهر وجلي: ولما كانا لا يستطيعان الحصول على قروض مباشرة والدخول في سوق الدولة فهما يخضعان للشركات الكبيرة عبر العمل من الباطن، هذا الخضوع يتراوح حسب حجم الشركة وطبيعتها. وفي حالة الشركة الحرفية يتحول الحرفي إلى عامل أو رئيس عمال في الشركة الكبيرة ويحصل على أجر حسب إنتاجيته.

وفي حالة الشركة المتوسطة، فالمقاول ليس إلا منفذًا لا يتابع مجمل العملية، فهو يتبع الشركة الكبيرة، وإذا تجاوز مواعيد التسليم، فقد يتسبب ذلك في إفلاسه.

وتكون العلاقات داخل قطاع الإسكان سلسلة من الهيمنة والتبعية التي تتوارى خلف استقلال قانوني شكلي. وهكذا فإن الشركات المتوسطة تخضع للكبيرة، والصغيرة تخضع للمتوسطة أو الكبيرة، وداخل الشركات الصغيرة يخضع الحرفي للمقاول العام، وضمن

هؤلاء الحرفيين رئيس البنائين الذي يخضع لمقاول الأسمنت المسلح، وباستثناء عثمان أحمد عثمان فإن مجمل الشركات تعمل حسب طلب الزبون أو لصالح بنك أو شركة إنماء.

وهامش استقلالية المقاول صغيرة للغاية، فلا يأخذ مبادرة إنتاجية إلا لو أصبح ركيزة لوظيفتين: التمويل وتنفيذ المشروع. فما مدى استقلاليته؟

يعتمد المقاول على الدولة وعلى الموردين الخاصين لشراء مواد البناء. ويقدم الموردون قروضًا للمقاولين، فهم أول دائنيهم.

ونفس الشيء بالنسبة لموردي التجهيزات حتى ولو كانت بدائية: السقالات وآلات متخلفة يستأجرها المقاول إن لم يكن يمتلكها.

وتحد هذه التبعية من استقلالية شكل الإنتاج الشعبي، ولما كانت هذه الشركات تعمل حسب طلب الزبون أو من الباطن، فإن ممولها هو الزبون المسئول عن العملية وقد يكون شركة كبيرة أو فردًا. والتأخير في سداد المقدمات يسبب مشاكل كبيرة لهذه الشركات. ويلجأ إلى البنوك 7 % فقط من الشركات الصغيرة التي تعمل في المناطق العشوائية [43].

وفي الحالة التي يكون فيها المقاول ركيزة لأكثر من وظيفة: مقسم أراض وبنَّاء ومنميًا، يكون هامش تعاملاته أكبر، ولكن قسطًا مهمًا من تمويله يتم توفيره من خلال مقدمات ثمن قطع الأرض المطروحة للبيع كسلعة ومن الدفعات المقدمة التي تقع على عاتق المستأجرين. وفي هذه الظروف فقط يمكنه أن يتحول إلى إنتاج عمارات من 6: 8 طوابق ذات مستوى متوسط.

إن اختيار زمن الدخول في العملية الإنتاجية هام للغاية، لأن احتفاظ المقاول ببعض قطع الأراضي المميزة التي لا يطرحها للبيع إلا بعد نمو المنطقة وبعد ارتفاع سعر العقارات، يمكنه من الحصول على ربح كبير حسب موقع الأرض ودرجة تطور المنطقة وحالة البنية الأساسية.

غير أن هذه الشركات لا يمكن أن تكون مسئولة عن القيام بعمليات إلا في مناطق التحضُّر العشوائي، إذ إن الدخول في المدينة "الشرعية" شبه محرم. إن التحولات التي حدثت في قطاع البناء وتحديث الشركات الكبيرة كان من الممكن أن تتسبب في اختفاء عدد كبير من الشركات الصغيرة والمتوسطة.

فاستبعاد المستثمرين الصغار والمتوسطين من وسط العاصمة إلى مناطق أخرى بسبب الارتفاع الهائل لأسعار الأراضي، واستبعاد قدر هام من السكان من تلك العمليات التي

تقوم بها الدولة وظهور فئة قادرة على الدفع، كل هذا خلق الظروف الملائمة لاستمرار وجود هذه الشركات ونموها. هذا النمو لا يمكن أن يتحرك إلا في الحدود المرسومة له، حيث تسود صرامة تقسيم الأعمال وعلاقات الهيمنة في قطاع البناء.

وبالفعل إذا كانت العمليات المتتابعة في قطاع بناء الإسكان العشوائي تسمح للشركة أن تستمر في العمل وتتكاثر، فهي لن تتطور إلا عن طريق إضافة نشاط تقسيم الأراضي إلى نشاطها في البناء. ولن يكون هناك بناء إلا لو كان هو أفضل وسيلة للربح.

وتظهر ملكية الأرض كأنها الوسيلة الوحيدة التي تضمن للشركات الصغيرة استقلالية نسبية، وثمة تراكم متقلب في علاقته بحجم نشاط الشركة وبالوضع القائم.

إن تحليل أشكال الإدارة العقارية سيسمح بتحديد كيفية الاستيلاء على الريع وتقسيمه بين الملاك ومقسمي الأراضي والمقاولين.

هوامش

(1) Amr Moheildine "The Role of the constructin sector in the Egyptian economy"
بحث لم ينشر.

(2) نفس المرجع.

(3) جدول35: شركات البناء والأشغال العامة وحجم إنتاجهما في قطاع البناء في مصر سنة 1975.

	الإنتاج بملايين الجنيهات المصرية	عدد الشركات
1، القطاع العام: الوزارات المسئولة:		
الإسكان والتعمير	302	34 (أ)
النقل والمواصلات	15	–
الزراعة واستصلاح الأراضي	20	6
الري	25	4
الصناعة والتعدين	30	4
إجمالي القطاع العام	492	48
2. القطاع الخاص	150(ج)	13200 (ب)
الإجمالي	542	13248

ملحوظات:

أ. يشمل هذا الرقم أربع شركات متخصصة في بناء الطرق:

- شركة النيل العامة للطرق والكباري.
- شركة النيل العامة لبناء ورصف الطرق.
- شركة النيل العامة للطرق الصحراوية.
- شركة النيل العامة للبناء.

تم في نهاية عام 1977 وبداية عام 1978 نقل الشركات الأربع السالفة الذكر إلى وزارة النقل والمواصلات. ومن بين الـ 34 شركة هناك شركة للأبنية سابقة التجهيز أنشئت سنة 1975 وتم وضعها تحت إمرة وزارة الصناعة.

ب. بالإمكان إضافة 5866 مقاولاً حرًا على الرقم المذكور سلفًا.

ج. من بين الـ 150 مليون جنيه مصري هناك 50 مليون جنيه مصري قيمة عقود الباطن التي حصل عليها من القطاع العام.

Source: Organization and operation of construction industry، by Dr. janet A. Koch، MIT، tarek Selim، MIT and engineer Omar El gamal، The arab Contractors، in "The housing and construction industry in egypt، interim working paper، 1978..

(4) عمرو محيي الدين، المرجع المشار إليه في الهامش رقم 1.

(5) أفضل مثال لتجسيد هذا الوضع هو ما يتم في المؤسسة المصرية لصرف مياه الأراضي، حيث ارتفعت النسبة المئوية لأعمال الباطن من 50 % إلى 96 % وقد بلغ هذا الأمر ذروته في عمليات شركة الطرق والكباري (G.N.B) وشركات البناء والأشغال العامة كالنصر للأعمال المدنية والبحر الأحمر للبناء التي أسندت عملياتها بالكامل إلى مقاولات الباطن.

(6) تلك هي حالة شركة وادي كوم أمبو حيث إن تكلفة الأعمال المنفذة بواسطة شركة من الباطن بالمقارنة لحجم أعمال الشركة ارتفعت من 65 % إلى 230 %. هذه المعلومات مستقاه من تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات المنشور في البحث الهام الذي قدمته سنة 1982 باللغة العربية إلى معهد التخطيط بالقاهرة الباحثة فاتن عبد المنعم بعنوان "فاعلية قطاع البناء".

(7) يشير تعداد عام 1957 إلى وجود 1759 شركة خاصة تعمل في مجال البناء، والأمر يتعلق بجميع الشركات المدونة في السجلات الرسمية على اختلاف أحجامها.

(8) عمرو محيي الدين، ارجع إلى الهامش رقم (1).

(9) خلال سنوات الخطة الخمسية سجل القطاع الخاص حجم أعمال يصل إلى 568 مليون جنيه مصري من أصل 711 مليون جنيه مصري. تلك المعلومة مذكورة في: "قضايا التحرر والاشتراكية" تأليف ط.أ. شاكر T.A. Chaker دار نشر الفارابي بيروت 1973.

(10) "The housing and construction industry in Egypt " ارجع إلى الهامش رقم (3).

(11) ارتفع حجم الأعمال التي نفذتها 29 شركة من شركات القطاع العام في البلاد العربية إلى 101 مليون و 280 ألف جنيه مصري، قامت أكبر ثلاث شركات عامة بتنفيذ أعمال ب 63 مليونًا و877 ألف جنيه مصري (63 %) منها المصدر: The housing and construction industry ارجع إلى الهامش رقم (3).

(12) Mahmoud Hussein "la lutte des classes en Egypte" مصدر سابق.

(13) " Samir Amin، "Le development inégal Essai sur les formations sociales du capitalisme périphérique"، Editions de Minuit، Paris 1973.

(14) محمود حسين، ارجع إلى الهامش رقم (12).

(15) نفس المرجع.

(16) " Amr Moheildine " The role of the construvtion ،sector in the Egyptian economy.

(17) نفس المرجع.

(18) فاتن عبد المنعم، ارجع إلى الهامش رقم (6).

(19) "Housing and construction industry " ارجع إلى الهامش رقم (3).

(20) ارتفع عدد السيدات العاملات في قطاع البناء من 24600 سيدة في عام 1960 إلى 79000 سيدة في عام 1978. المصدر البنك الأهلي المصري "التقرير الاقتصادي" الجزء رقم 23 .

(21) "Housing and construction industry " ارجع إلى الهامش رقم (3).

(22) المرجع السابق.

(23) المرجع السابق.

(24) "La ville ، Marché de l`emploi " لـ Henry Coing دار النشر P.U.G عام 1982.

(25) " Housing and construction industry" ارجع إلى الهامش رقم (3).

(26) أتيحت لي فرصة مشاهدة هذا النوع من الممارسة عندما عملت لمدة عام كمهندسة معمارية وتنظيمية في وزارة التعمير.

(27) عمرو محيي الدين، ارجع إلى الهامش رقم (1).

(28) المرجع السابق.

(29) المرجع السابق.

(30) المرجع السابق.

(31) قدرت تكلفة تعمير منطقة قناة السويس عام 1975 بـ 5.7 مليار جنيه مصري يخصص 40 % من هذا المبلغ للتنمية الحضرية: إسكان + بنية تحتية + مرافق، ارجع إلى:

R.J.Watkins، "Estimated capital requirements of the area plans" 1976 –2000"، Cairo، June 1976،

(32) عمرو محيي الدين، ارجع إلى الهامش رقم (1).

(33) المرجع السابق.

(34) في أعقاب تعديل قوانيين التحرر الاقتصادي في عام 1977 ، أصبح من حق المستثمرين الأجانب والشركات الدولية العمل في قطاع البناء في مصر. وحتى عام 1978 كانت عدد المشاريع المقدمة والتي حصلت على موافقة هيئة الاستثمار لا تتعدى 29 مشروعًا برأسمال قدره 33 مليون جنيه مصري. ومع نهاية سبتمبر عام 1979 وصل عدد المشاريع إلى 79 مشروعًا برأسمال قدره 56.5 مليون جنيه مصري ثم ارتفع ليصل إلى 83.3 مليون جنيه مصري. ارجع إلى كتاب عادل حسين "الاقتصاد المصري من الاستقلال إلى التبعية عام 1974 – 1979" – إصدارات دار المستقبل العربي – القاهرة 1982

(35) الأهرام الاقتصادي عدد رقم 554 الصادر سبتمبر سنة 1978.

(36) التحرر الاقتصادي ومشكلة الإسكان كما تناولتها محيا زيتون في كتابها " التحرر الاقتصادي، الجذور والحصاد والمستقبل"، إصدارات مركز البحث العربي القاهرة سنة 1982.

(37) تقرير نشر في جريدة الأهرام في 22 مارس سنة 1982 .

(38) تقرير نشر في جريدة الأهالي الأسبوعية في 1983/9/7.

(39) نفس المرجع.

(40) إن وجود السوق السوداء ناتج عن الأزمة التي يفتعلها كبار مستوردي مواد البناء. فمن الممكن أن تبقى البضائع مكدسة لعده أسابيع في ميناءي الإسكندرية أو السويس بحيث تمارس عليهم خلال تلك الفترة شتى أنواع المضاربات، ومن ناحية أخرى فإن مواد البناء المنتجة محليًا والتي تدعم الحكومة أسعارها والمخصصة أساسًا للقطاع العام وللملاك الذين يملكون رخصة بناء يتم التلاعب فيها وبيعها في السوق السوداء.

Ressources and contractors in Egypt: a review،by Tarek Selim (41) and Dr. David B. Ashely. paper published in: "Management of the construction industry in Egypt".1980.

(42) لا ينم عدد العاملين في أي شركة دائمًا عن حجمها. فقد لاحظنا أن هناك شركات يتراوح عدد العاملين بها ما بين 10 إلى 12 شخصًا ولكن يمكن اعتبارها من الشركات المتوسطة بسبب حجم أعمالها الذي يغطي العديد من مدن محافظات مصر. ويملك هذا النوع من الشركات القدرة المالية اللازمة لتشغيل الأيدي العاملة المطلوبة وفقًا لكل عملية. وهي غالبًا ما تلعب دور الوسيط بين الشركات الكبرى والشركات الصغرى التي تعمل من الباطن.

(43) Informal housing in Egypt، A.B.T associates مرجع سبقت الإشارة إليه.

الفصل السادس
المسألة العقارية

أولاً: سلسلة من التناقضات

إن المسألة العقارية في مصر لا تتلخص في العقبة التي تمثلها الملكية العقارية ولا في إلغاء "المزلاج العقاري" الذي يتعارض مع النمو والتراكم. فالمسألة العقارية تطرح نفسها على نحو أكثر تعقيدًا وتظهر عبر سلسلة من التناقضات سنقدمها قبل أن نتتبع بالتحليل النظام العقاري في المناطق العشوائية.

والتحضر العشوائي في مصر هو أساسًا تحضر للأراضي الخصبة، حيث إن أي قطعة أرض في ملك خاص لها وضع قانوني واضح. هذه الملكية المحيطة بالمدن تتميز بتقسيم شديد وتمثل قيمة نفعية لصغار الملاك المستغلين لها. ويشهد تكاثر الأحياء رديئة المرافق وامتدادها السريع في هذه المناطق على وجود سوق عقارية ضخمة تغطي مئات الهكتارات سنويًا وتتم بلا أية عقبات، ومن المفارقات الهامة أن صغار ملاك الأراضي المحيطة بالحضر هم أول المنتفعين بقوانين الإصلاح الزراعي.

من المثير للدهشة – للوهلة الأولى – هي السهولة التي يتنازل بها الملاك عن وسيلتهم الإنتاجية الوحيدة، والدائمة الإنتاج، تاركين الأرض التي ضحى أجدادهم بحياتهم [1] وقاموا هم أنفسهم بصراعات عنيفة [2] من أجل تملكها. ولا يجد المشترون وهم مقسمو أراض أو شركات تقسيم أراض أي مقاومة من قبل الملاك، بل بالعكس. فهؤلاء الملاك يعرضون بأنفسهم أراضيهم للبيع. وهذه الممارسة التى كانت فيما مضى تعتبر عارًا ما بعده عار[3] تشير اليوم إلى تغيير جذري في العلاقات الأيديولوجية والاقتصادية والاجتماعية في مجال الملكية العقارية.

إذا سلمنا أن المقارنة بين قيمة الريع العقاري الناتج من الأرض الزراعية والقيمة الناتجة من أراض معروضة للتقسيم من أجل البناء تكون في صالح الأخيرة. فإن هذا الفرق يهيئ الأراضي الزراعية الصغيرة للتقسيم. ولكن هذا القانون الاقتصادي لا يفسر على نحو كاف

التنازل الاختياري لصغار الفلاحين عن وسيلتهم الإنتاجية الوحيدة، دون إبداء أي مقاومة حتى لو حققوا أفضل مكسب. والذي يجب أن يدهشنا في هذه الحالة ليس بيع الفلاحين لأراضيهم ولكن سرعة التخلص منها.

وبالفعل فإن التحليلات التي تجرى على العقبات التي تمثلها الملكية العقارية في فرنسا– على سبيل المثال– تظهر أن شكل الملكية يعتبر عقبة أساسية أمام استثمار رأس المال:

"ولما كانت أشكال الملكية العقارية تستخدم كقيمة نفعية (إرث – وسيلة إنتاج) فهي تمثل لغزًا بالنسبة لرأس المال.. كيف يقاوم الملاك البيع في الوقت الذي يُعرض عليهم سعرًا يحقق فائدة أعلى من قيمة الدخل المولد من أراضيهم. "[4].

إن مقاومة الملكية الريفية الصغيرة ناتجة عن دخولها المباشر في إعادة إنتاج طاقة العمل لملاكها. وقد أكدت ذلك "سيمون برنو" في إشارة إلى علاقة كبار الملاك بأراضيهم والتي تختلف عن تلك العلاقة بين صغارهم قائلة عن الأحياء رديئة المرافق في ضواحي باريس بين الحربين:

"لعلاقات الاستهلاك بين كبار الملاك على أراضيهم خاصية تعرضها للكسر بسهولة. وهي لا تدخل مباشرة في إعادة إنتاج طاقة العمل لمالكها " ..... "إن كبار ملاك سانت جينيف دي بوا ليسوا في حاجة ماسة إلى ملكيتهم "..... "وليس المقصود هنا عناصر ذاتية ولكن ملكيتهم الفعلية – إن كانوا مرتبطين بها أم لا – تدخل على نحو أقل مباشرة في عملية إعادة إنتاج قوة عملهم"....."وقد سهل تركيز الملكية العقارية وعلاقة الاستهلاك المرتكزتين على هذه الأراضي إزالة العقبة العقارية لتقسيم الأرض"[5].

وعلى الرغم من وضعنا في الاعتبار الاختلافات بين الوضع الفرنسي والمصري، فإن هذه الاستشهادات تظل كونية: لا يتخلى أحد عن وسيلة إنتاجه الوحيدة والدائمة، إلا تحت ضغط الواقع أو تحت الإجبار، وبالنظر إلى ذلك يمكننا الإشارة إلى انتشار علاقات الإنتاج الرأسمالية في الريف وهي صحيحة نسبيًا في حالة مصر. ولكن تطور هذه العلاقات لم يقص من تلقاء نفسه صغار الملاك في ضواحي المدن. و لم يكن التحضُّر ذو الشكل الرأسمالي أيضًا هو الذي أتم هدمها.

إذن.. ما الأسباب التي تدفع الفلاحين إلى عرض أراضيهم لمقسمي الأراضي؟ تتطلب الإجابة عن هذا السؤال تحليلاً لماحًا لتطور العلاقات الاجتماعية للملكية، أي علاقات الاستغلال ونزع الملكية وفرض الضرائب العقارية.

والوضع الثاني المثير للدهشة هو؛ تملك الأرض الزراعية المحيطة بالحضر لفئات اجتماعية متواضعة وتحصيل الريع من وكلاء اجتماعيين لا ينتمي معظمهم للنظام السائد. في الوقت الذي كان يمكن لهذه الأراضي أن تنتج عائدًا مفرطًا بالنسبة لرأس المال العقاري والصناعي، كيف سمح للفقراء ببناء مدنهم في مناطق متاخمة تمامًا للنيل على بعد 3 أو 5 كيلو مترات من وسط العاصمة [6] خالقين بهذا وضعًا لا رجعة فيه على المدى المتوسط على الأقل؟

تقول الإجابة السريعة، إنه كان مقدرًا لهذه الأراضي أن تخصص للفئات المتواضعة لأنها وعرة ومواصلاتها سيئة، غير أن هذا لا ينطبق على أي من مناطق التحضُّر العشوائي في القاهرة التي تتطور أساسًا على الأراضي الزراعية الخصبة.

وهناك حجة أخرى تؤكد الأولى: وهي ترتكز على المنع القانوني لتحويل الأراضي الزراعية لأراضي بناء. غير أن هذا القانون لم يصدر إلا في عام 1966، وكان يعني مباشرة صغار مقسمي الأراضي، ذلك أن الاستثناءات الممنوحة لرأس المال العقاري أو الصناعي كانت كبيرة لإقامة استثمارات على الأراضي الزراعية.

وتمثل الأراضي الزراعية امتيازًا كبيرًا، فهي أقرب إلى المركز عن الأراضي الصحراوية، ومواصلاتها أفضل، وسهلة البناء، وقريبة من مصادر الطاقة، ومن الطرق والسكك الحديدية ونهر النيل، فيمكنها إذن أن تنتج عائدًا مفرطًا بالنسبة لرأس المال الصناعي والعقاري. والعقبة التي تمثلها المناطق العشوائية بالنسبة لاستثمار رأس المال الكبير ظهرت بوضوح منذ إرساء سياسة الانفتاح الاقتصادي في (1972 ، 1973) وخاصة عندما تم تقنين استثمار رؤوس الأموال الخاصة مصرية وعربية وأجنبية مع وضع شروط لا تسمح بالتأميم. وفي هذا الوقت اصطدم الاستثمار في تلك المناطق بحزام من المدن "التابعة الجوازية". ولم يعد اللجوء إلى تدخل الدولة ذا جدوى، إذ كانت الظاهرة قد استشرت لدرجة أصبح فيها التفكير في "رمي الناس في الشارع" مستحيلاً وأخذت هذه العبارة صفة القداسة. فماذا حدث في وضع كهذا في ظاهرة من أكثر الظواهر التباسًا.

وفي مدن العالم الثالث، عندما يخضع تقسيم الأراضي بشكل غير قانوني للرقابة الشديدة، يترجم الطلب غير المحقق للفقراء إلى غزو لأملاك الدولة بشكل خاص. أما في مصر فنلاحظ في مدن مثل القاهرة والإسكندرية أن الرأسماليين الصناعيين والعقاريين هم الذين "يستولون" على أراضٍ ملك للدولة بالإضافة إلى الأملاك العامة.

ويغطي شكل الاستيلاء هذا علاقات أخرى بالتأكيد، ويتخذ معنى آخر غير الذي يتخذه غزو الفئات المعوزة لأملاك الدولة. فهل هذه النتيجة المباشرة أو غير المباشرة هي العائق الذي تمثله المناطق العشوائية التي نمت على الأراضي الزراعية الخاصة؟ أم أن هناك تفسيرات أخرى يجب البحث عنها في تحليل العلاقات الاجتماعية ودور الدولة، غير أن هناك ما يبدو لنا واضحًا: العلاقات الجدلية بين التحضُّر العشوائي والأشكال الأخرى لتنظيم المساحة الحضرية في مجملها، تلك العلاقة هي التي يجب أن نوضحها.

كنا قد طرحنا جانبًا عنصرًا هامًا حتى الآن: الدولة التي تلعب دورًا أساسيًا في تمفصل آليات ووكلاء الإدارة العقارية. والالتباس ليس فقط في تدخل الدولة كمخطط ومنظم للعلاقات الاجتماعية ولكن في كل المواقف السابقة. لم تكف السلطات العامة منذ عقدين عن التأكيد على ضرورة الحفاظ على الأراضي الزراعية وتحجيم الهجرة الريفية وبخاصة نحو المدينة. ولكن كل تدخلات الدولة الفعلية تصب في اتجاه يشجع التحضُّر على الأراضي الزراعية والهجرة الريفية.

وفي مواجهة الحد من امتداد التحضُّر على الأراضي الزراعية، أقامت الدولة مشروعات كبيرة لتهيئة الأراضي الصحراوية بأسعار باهظة، وكان يمكن للدولة بتكلفة هذه التنمية أن تقدم أراضي شبه مجهزة لذوي الدخول المنخفضة والمتوسطة في الصحراء أما المدن الجديدة والمدن التابعة التي تبنيها في هذه المناطق فليست مخصصة لهؤلاء [7].

وتمركز أغلب هذه المدن حول العاصمة لا يعني سوى التأكيد على الخلل الكبير أصلاً بين "إمبراطورية القاهرة" [8] وبقية القطر. وفي الوقت الذي لا يكفون فيه عن دق ناقوس الخطر لتدفق المهاجرين اليومي نحو العاصمة، فإنهم يفكرون في إعلان القاهرة مدينة مغلقة[9].

في نفس الوقت، تطبق الدولة سياسة زراعية تمييزية تجاه صغار ومتوسطي الفلاحين والذين يشكلون النسبة العظمى في الريف، مما يساهم في إفقارهم ومن ثم يدفعهم لترك زراعاتهم وبيع أراضيهم للهجرة للمدينة أو أي بلد عربي حيث ظروف العمل أفضل[10].

ومن جهة أخرى تتساهل الدولة في استحواذ حلفائها على أراضيها بينما تقوم بقمع لا هوادة فيه ضد الفقراء الذين يقيمون عليها. وتطردهم نحو الأراضي الزراعية مع إصدار قوانين وقرارات تفرض جزاءات على من يغير طبيعة استغلال الأرض الزراعية [11].

وهكذا فإن الدولة بسياستها المتناقضة والتمييزية تساهم في إشعال الأزمة الحضرية على جميع مستوياتها: الخلل بين المدينة والريف، والهجرة الريفية، والنمو الحضري السريع، وتكاثر

التجمعات السكنية السيئة التجهيز على الأراضي الزراعية، وتأكيد التقسيم الاجتماعي للمساحة عن طريق لفظ الأغلبية من أملاكها.. إلخ. بقي أن نعرف كيف تتعامل الدولة مع هذه التناقضات وكيف تتحكم في الفراغ الحضري أو عملية التنمية الحضرية بشكل عام.

ثانيًا: نظام الإدارة العقارية في مصر

يتحدد نظام الإدارة العقارية في مصر من خلال طبيعة الملكية العقارية وتدخل الدولة. التوزيع الحالي للملكية العقارية هو ذروة لعملية تاريخية طويلة نشب خلالها صراع بين الدولة المركزية والطبقات الاجتماعية التي في دور التكوين، وقد أدى هذا الصراع إلى "انتزاع ملكية" سلطة الدولة المطلقة على أراضي مصر تدريجيًا، وإلى خصخصة أكبر للأراضي. وسنذكر باختصار المراحل الأساسية.

يتميز تطور توزيع الملكية العقارية في مصر بثوابت ومتغيرات.

1- المالك الوحيد للأرض

"نعلم أن فرعون مصر يتوحد مع الآلهة على الأقل حتى آخر الدولة القديمة وتركز السلطات في نظام بيروقراطي أتاحت له الرقابة السياسية والأيديولوجية على الأمة. ومن جانب آخر فإن سيطرة الفرعون على نظام توزيع المياه، وحفر الترع للري، وبناء السدود ومراقبة مستوى الفيضان قد جعلت منه الرب المطلق للحياة اليومية في مصر القديمة[12]".

"ظلت الدولة المركزية هي المالك الوحيد للأرض منذ العصر الفرعوني [13]" لم يغير فتح العرب لمصر بنية الملكية العقارية [14] سواء تحت حكم المماليك أو تحت حكم الأتراك. لم يفت الدولة تطبيق حق الانتفاع في نفس الوقت الذي كانت هي المالك الوحيد.

بدأ تجريد الدولة من احتكارها المطلق لأراضي مصر مع الحملة الفرنسية (1798 – 1801)[15]، ثم تحت حكم محمد على (1801 – 1846) [16]. فقد احتفظت بمظهر الملكية وتركت للأفراد عملية الاستغلال تحت رقابتها الصارمة والقاسية [17]. ومع نهاية الاحتكار في 1846، لم تتوقف الحركة نحو إرساء الملكية الخاصة حتى وصلت إلى الخصخصة التامة في 1894، وتملك الأفراد الأراضي الحضرية والريفية و لم يترك للدولة سوى الملكية القانونية لأراض صحراوية غير مزروعة.

قام بعمليتي الإدارة والرقابة في الريف كل من الإقطاع والبرجوازية الزراعية والشركات العقارية الأجنبية، أما فيما يخص الحضر فقد تولى إدارة الأراضي ممثلو الحماية البريطانية وشركات الإنماء العقاري الخاصة.

إن عدم وجود ملكية خاصة للأراضي في مصر منذ فجر التاريخ أدى إلى ظهور حق ملكية يمكن مقارنته بحق الأموال المرصودة للكنيسة وهو الوقف.

ولد هذا النظام في عهد الأسرة الرابعة [18]. وكان يتمثل في توقيف هبات ممنوحة من فرعون لكبار الموظفين (أراض – عبيد – دواب .. إلخ) وفي تخصيص إنتاجها لصيانة المقابر وأماكن العبادة.

تطورت هذه الممارسة وتم تعميمها فيما بعد مما أدى إلى إرساء مؤسسة تقوم بإدارة هذه الممتلكات التي كان يخصص إنتاجها لمستحقين يختارهم القائم على الوقف: ورثة مباشرون أو غير مباشرين. وهكذا أصبح الوقف تدريجيًا مالكًا عقاريًا عظيمًا ويدير مساحات شاسعة من الأرض في الريف والمدينة.

التطور نحو خصخصة الأرض سوف يعيد النظر في وجود هذا النظام الذي كان يحد من استغلال مساحات شاسعة من الأراضي، وكان يمثل عقبة رئيسية أمام الاستثمارات العقارية لرؤوس الأموال الأجنبية وحلفائهم المحليين.

وهكذا، وفي أعقاب ثورة 1952 قررت الدولة إلغاء الأوقاف التي كانت تمثل دولة داخل الدولة. فلنذكر أن هذه المؤسسة كانت تنوب عن السلطة العامة في فترة الاحتلال، فكانت مسئولة عن إدارة إسكان المستبعدين. ومنذ الاستقلال أعادت الدولة احتكارها جزئيًا، وبشكل كامل رقابتها وإدارتها للأراضي الريفية، وعلى نحو أقل للأراضي الحضرية[19]. في أعقاب الإصلاح الزراعي [20]، و"كأنها تود أن تؤكد استمرارية التاريخ المصري"، وتعود الدولة مالكة للأراضي المسماه " أراضي الإصلاح الزراعي [21] " لتصبح أكبر مالكة للأراضي.

وقد تم الإصلاح العقاري الحضري من خلال تأميم الشركات الأجنبية للإنماء العقاري وقطاع التشييد والبناء[22] ، وبإزالة عقبة الملكية العقارية بإصدار قوانين لنزع الملكية[23]، وأخيرًا إلغاء الوقف. ولكن لم يشكك الإصلاح الزراعي أو "الإصلاح" الحضري في مبدأ الملكية الخاصة. فالإصلاح الزراعي وسّع رقعته بإعادة توزيع الأراضي بشكل أفضل،

والإصلاح الحضري أتاح للدولة مراقبة توزيع المساحة محتفظة في نفس الوقت بتقسيمها الاجتماعي والتكنولوجي والاقتصادي.

هذا الاحتكار المؤقت سيفتت من إجراء انطلاقة القوى الاجتماعية التي ولدت في أحضان الدولة، وقبضت على نحو متزايد على جميع زمام أمور الحياة الاقتصادية والسياسية وقلبت أبنية المجتمع على نحو عميق.

هذا وقد بدأ صراع جديد ضد الاحتكار العقاري للدولة في بداية السبعينيات دفعت ضغوط الطبقات السائدة الدولة إلى بيع 600.000 فدان من الأراضي المستصلحة والمتبقية في ملكيتها للقطاع الخاص. ومن جهة أخرى أعيدت للأوقاف الأراضي التي كانت قد وضعت تحت الحراسة في الفترة الناصرية والتي أدرجت ضمن أملاك المحليات.

إن ارتفاع أسعار الأراضي الحضرية منذ عام 1973، وإرساء سياسة الانفتاح الاقتصادي بالإضافة إلى غياب إستراتيجية للتخطيط الحضري سوف يخلق الظروف المواتية لميلاد أشكال مختلفة من المضاربات العقارية التي أدى نموها وتطورها إلى أضرار وخيمة وخصوصًا في وادي النيل.

"إن التملك والاستحواذ على الأراضي وتحصيل الضريبة العقارية ودخول الأرض في الفلك التجاري..." وخلق مساحات نمطية من خلال التقسيم، كل هذا سيكون من نصيب مجموعات مختلفة من الوكلاء الذين ينظمون "سريًا" سوق الأراضي ويتحكمون في تنظيم الفراغات الحضرية.

وأكثر أشكال هذا الوضع إثارة هو: تحضر الأراضي الزراعية المحيطة بالحضر والاستيلاء على أملاك الدولة.

فهل اتجه هذان المنهجان في إدارة الحضر إلى نزع جزء كبير من إدارة مؤسسات الدولة ورقابتها على التحضُّر؟ إن تحليل نظام الإدارة العقارية سيعطينا إجابة هذا السؤال.

يسيطر على هذا النظام ثلاثة أنواع من الوكلاء الأساسيين الذين يتقاسمون ملكية الأراضي في المجال الحضري كما في الريف على حد سواء، وذلك بنسب متفاوتة:

- الدولة.
- الأوقاف.
- الملكية الفردية (أفراد، شركات تقسيم الأراضي، مقسمو الأراضي .. إلخ).

ويصاحب كل نوع من أنواع الملكية شكل مختلف من الإدارة. ويوجد بالتأكيد خلط وتمفصلات بين هذه الأشكال، وهذا التمفصل يؤثر على تنظيم المساحة الحضرية ويظهر الاختلافات الموجودة فيه ويتحكم في تدخل ومنطق مختلفي الوكلاء الذين ترتكز عليهم كل هذه العمليات.

ثالثًا: الدولة والتحكم في التحضُّر

تمتلك الدولة 96 % من أراضي مصر، فهي إذن أكبر مالك عقاري، وتمارس حقها القانوني على أراض صحراوية غير مزروعة، وبمجرد تحضرها واستصلاحها تدخل في النطاق التجاري وتتنازل عنها أو تبيعها للأفراد والشركات.

بالإضافة إلى ذلك تعمل الدولة على مستويات مختلفة، ويمس تدخلها تخصيص واستغلال الأراضي. فهي التي تتخذ القرارات فيما يخص التخطيط وتحديد المناطق ومواصفات الأحياء، وتنفيذ تجهيزات البنية التحتية وإنشاء التجهيزات الجماعية.

لتدخل الدولة إذن تداعيات متعددة على رأسها رفع قيمة الأرض. إن تحليل الإدارة العقارية للدولة ليس له أهمية إلا إذا أتاح لنا فهم هذه الإدارة وما تؤدي إليه: إلى تحويل العوائد الباهظة للرأسمال من خلال تحويل الريع ومن ثم استبعاد مضاعف لصغار المستثمرين وذوي الدخول المتوسطة والمحدودة؟ أو إلى إدارة تهدف إلى احتواء هؤلاء بتكوين مخزون عقاري عام كبير يسمح للدولة بتخفيض التكاليف العقارية للأحياء الشعبية ولمناطق الإنتاج؟

(أ) أنماط الملكية العقارية للدولة

أملاك الدولة

وتتضمن الصحراء والأراضي البور، وملكيات الأجانب، وأراضي الأسرة المالكة الموضوعة تحت الحراسة. هذه الأراضي يمكن بيعها وتأجيرها أو تحويلها إلى الوزارات المختلفة – حسب احتياجاتها – وبخاصة وزارة الإسكان والتعمير والمجتمعات الجديدة.

الأملاك العامة

وهي أراض ذات منفعة عامة: طرق وسكك حديدية، ومجار مائية، ومواقع عسكرية، ومناطق أثرية .. إلخ. والمساحات التي جددت لتصبح مساحات عامة أو حدائق أو التي خصصت للمنفعة العامة لتصبح أملاكًا عامة.

وعند تقنين المناطق العشوائية، تتبع الشوارع والحارات للبلدية، ومن ثم تصبح أملاكًا عامة.

(ب) الإطار القانوني والمؤسسي للإدارة العقارية للدولة

الإطار القانوني

لا يمكن تحويل الأملاك العامة إلى الأفراد، على عكس أملاك الدولة. فهي غير قابلة للتبادل، ولا يمكن التصرف فيها. وطبقًا للمادة 968 من القانون المدني، فإن أراضي الأجانب الذين غادروا مصر بعد الاستقلال قابلة للتقادم بعد مرور 15 سنة من الاستغلال الدائم لها. في حين أن المادة 970 من القانون المدني نفسه، والمعدل بقانون 39 لسنة 1959 تنص على قابلية ملكية الدولة لهذه الأراضي. ولأن هذا القانون لا يطبق بأثر رجعي فهو مطبق منذ تاريخ صدوره.

وفي المقابل يصبح الفرد مالكًا دائمًا لأرض غير صالحة للزراعة إذا ما استصلحها، ويفقد هذا الحق إذا ما توقف عن استغلالها خلال السنوات الخمس الأولى التالية للتقادم (المادة 874 من القانون المدني). ومن جهة أخرى، سلحت الدولة نفسها بكم هائل من القوانين والإجراءات التي تسمح لها بمراقبة تمهيد الأراضي الحضرية والتحكم فيها. وقد تم تعديل هذه القوانين والإضافة لها وتأكيدها بعد الاستقلال. وهي تمنح الدولة صلاحيات أوسع وبخاصة في إخلاء الأرض: نزع الملكية للمنفعة العامة لإعداد الأرض للأغراض الصناعية والسكنية و السياحية أو لحماية منطقة أثرية، ونزع ملكية البرك والملاحات.. إلخ (الملحق الثالث)[23].

ولكن اللجوء إلى نزع الملكية ممارسة نادرة في مصر، فهي مرتبطة بالوضع القائم وبعلاقات القوى بين الدولة والملاك وبمكانتهم في السلم الاجتماعي وبطبيعة المشروع المطلوب تنفيذه[24].

وتفسر عوامل عديدة تراجع الدولة تجاه طبيعة هذا الإجراء

– لما كانت الملكية الخاصة تعتبر تملكا خاصًا لأداة إنتاجية فهي وثيقة الارتباط بأسس نظام الإنتاج الرأسمالي. وحتى لو مثلت في بعض الأحيان عقبة لاستثمار رأسمال خاص أو عام فمبادرات تحجيمها تلقى ردود فعل قوية داخل الطبقة السائدة نفسها.

– وفي مجال الحضر فإن التكلفة الاجتماعية والاقتصادية التي تمثلها عمليات التجديد الحضري، في مدينة كالقاهرة حيث مساحات مركزية ذات قيمة عالية لا تستغل أو تستغل على نحو سيئ، تجعل من الصعب تطبيق نزع الملكية بالإضافة إلى قلة الموارد لتعويض الملاك وإعادة تسكين المستأجرين والهدم ونقل المخلفات .. إلخ. كل هذه العناصر يجب أن نضعها في الاعتبار [25].

– إن اهتمام الدولة بحماية الأراضي الزراعية في مواجهة التحضُّر جعلها لا تنفذ – منذ عقدين – مشاريع في المناطق الزراعية (محطات الكهرباء، وخزانات توزيع المياه،.. إلخ)، إلا في حالات قصوى.

كان يمكن لمناطق التحضُّر العشوائي أن تمثل هدفًا لتطبيق قوانين نزع الملكية وخصوصًا عقب سياسة الانفتاح. إلا أن أي تدخل مباشر كان من شأنه أن يثير زوابع اجتماعية لا حصر لها. غير أن تدخلات غير مباشرة أخذت في التضاعف وبخاصة في المناطق المتاخمة لنهر النيل: تمثلت في رفض إنشاء تجهيزات البنية التحتية، رغم موافقة السكان على سداد التكاليف، وممارسة ضغوط مختلفة وتخويف السكان [26]. وبالتالي فإن توجه الدولة اتسم بالتسويف وذلك من خلال الاعتماد على قوانين السوق: زيادة ارتفاع سعر الأراضي الحضرية، وتدخل المجموعات الاقتصادية الموجودة حاليًا في مصر والتي أصبحت تملك شركة أو أكثر للإنماء العقاري، وشراء أراض بالتراضي في هذه المناطق.. إلخ.

إن ضرورة حماية الأراضي الزراعية تدفع الدولة إلى تنمية الأراضي الصحراوية، وتستغل أملاكها الخاصة التي تنميها وتبيعها للأفراد والشركات والمستثمرين. وقد أدى هذا إلى ضرورة إنشاء أجهزة متعددة للإدارة العقارية وتنوع استغلالها وتهيئة ملكيات الدولة.

الإطار المؤسسي للإدارة العقارية

ترتكز إدارة أملاك الدولة على 12 جهازًا رئيسيًا سنصفها في ثلاث فئات.

(أ) أجهزة وظيفتها الوحيدة الإدارة العقارية: تنتقي الأراضي وتتملكها، وتهيئها للأغراض

السكنية، والتجارية، أو الصناعية، وتخصصها أو تبيعها للأفراد، والشركات الغامة والخاصة، والوزارات المختلفة.

(ب) **أجهزة للإدارة العقارية والإنماء:** مثل المحافظات والشركات العامة للإنماء العقاري التي تحصل على امتياز من الدولة. والشركات هذه أصبحت مؤخرًا تحت رقابة المحافظات. ويمكن إدراج وزارتي الدفاع والسياحة في هذه الفئة.

(جـ) **أجهزة تخطيط:** مثل الهيئة العامة للتخطيط الإقليمي والعمراني ومكاتب الدراسات المختلفة.

فإذا كانت هذه هي البنية المؤسسية للإدارة العقارية للدولة، فالقوانين والإجراءات التي تصدرها وتفرضها على الآخرين كثيرة. وأدق التفاصيل موضحة: حجم قطع الأرض، ومعامل استخدام الأراضي، وألوان الواجهات، وارتفاع المباني، ونسبة الفراغات المتروكة. كل هذه مادة للتصاريح وكل مخالفة تقابلها غرامة.

ولكن، "هذا النظام كله المبني بدقة شديدة، لا يصمد لاختبار الواقع فعليًا، فهو يساهم حتى في إرساء سلسلة عقبات " بيروقراطية " وإلى جانب هذه العقبات، السهلة التجاوز أحيانًا يضاف إليها العقبات المتولدة مثلاً من بنية النظام الإداري نفسه. ولكثرة تضاعف الرقابات والأحكام، فقد تم بالفعل شل الحركة "... " بالإضافة إلى ذلك، فإن كل مستوى من مستويات اتخاذ القرار لديه لجانه ومستشاريه ومجالسه المحلية: فالمجلس الشعبي لدائرة غرب القاهرة وحده لديه 12 لجنة تقنية متخصصة " .

.. وهكذا فإن المجالس المحلية لمحافظة القاهرة كانت وحدها تضم في عام 1981، 37347 موظفًا [27]. أما الإجراءات المتبعة لتحويل أرض زراعية إلى أرض بناء، فتتطلب الموافقة المسبقة للجنة محلية على مستوى المحافظة التي تتبعها الأرض، ولجنة أخرى مكونة من وكلاء وزارات الزراعة والصناعة والتربية والتعليم والتخطيط والإسكان للبت في الأمر فتوافق أو ترفض بشكل نهائي.

وليس هدف هذا البحث إثبات عدم فاعلية نظام الإدارة العقارية في القاهرة أو قصورها. فإذا كانت سلسلة الإجراءات وتداخل المسئوليات وافتقاد التقنيات يمكنها أحيانًا التفسير الجزئي للتسيب المميز للإدارة الحضرية في مصر، فهذه المؤسسات قائمة وتتخذ القرارات وتنفذها. ولكن يجب أن نستبين بخاصة، لمصلحة من تتدخل، وما المصالح المتداخلة في عملية التنظيم العقاري؟

(جـ) من المستفيد من هذا النظام؟

سوف نسوق بعض الحالات التي ترتكز على هذا النظام مع اختلافها في المنطق والسياق الزمني.

الحالة الأولى

تبيع الدولة أراضي غير مجهزة في المناطق الصحراوية، فهي لا تتطلب إذن تكاليف باهظة نظرًا لخلوها من أية معوقات، وقد يكون سعرها رمزيًا. ولما كانت تكاليف استغلال هذه الأراضي مرتفعة للغاية، فإن كبرى الشركات العقارية والمجموعات الاقتصادية تكون وحدها هي القادرة على تنفيذ عملية التحضُّر، كما يرتبط عائد الاستثمار بحجم العملية، وبالتسهيلات التي تقدمها الدولة، والسياق عام مناسب لذلك.

احتلت هذه الصورة مكانة مرموقة قبل 1952، ومثال ذلك شركات المعادي ومصر الجديدة التي نمت الأراضي الصحراوية في الضواحي الجنوبية والشرقية. وفي ظروف كهذه، فإن ذوي الدخول المحدودة ومقسمي الأراضي كانوا مستبعدين من مجال تدخل هذه الشركات صاحبة الامتياز.

الحالة الثانية

تهيئ الدولة الأراضي الصحراوية وتبيعها، وتفعل ذلك من خلال شركات عامة صاحبة امتياز وعلى هيئة مدن جديدة أو مدن تابعة، وذلك هو نمط التحضُّر لدى الدولة. ويؤثر على سعر قطع الأرض المباعة تكلفة التجهيزات والقروض البنكية وفوائدها وتكاليف الإدارة، مما يجعل هذه الأسعار أكثر ارتفاعًا عن سعر الأراضي غير المجهزة، وفي المقابل تظل هذه الأسعار أقل من أسعار الأراضي الخاصة، حيث لا يحث رأس المال المستثمر عن ربح كبير.

وتطرح هذه الحالة شكلين مميزين:

الشكل المميز الأول

هدف الدولة هو ضمان إنتاج مساكن للفئات المتوسطة (وهي تمثل الركيزة الاجتماعية للدولة) [28] ومنع انتشار المضاربة العقارية. في هذه الحالة لن تسمح الدولة بإعادة تقسيم أراضيها المجهزة، فلا يحق التدخل لأي من شركات تقسيم الأراضي. فهي تبيع الأراضي المجهزة بهامش ربح ضئيل. وهكذا فهي تلغي الريع. وهذا ليس التدخل الوحيد المتصاعد.

فالمخطط الموضوع يتم تنفيذه بصرامه: حجم القطع، واتساع شبكة الطرق، ومعامل استخدام الأراضي، ونوع البناء (جماعي، فردي) كل هذه مسجلة بدقة ويجب الالتزام بها.

وبخلاف هذه الالتزامات هناك التزام آخر: يفرض على الملاك بناء قطعة الأرض خلال ثلاث سنوات من تاريخ الشراء، أو تستعيد الشركة العامة المنظمة القطعة من المشتري وتعيد إليه ما دفعه مخصومًا منه 5 % مصاريف إدارية.

ومن ناحية أخرى ستتدخل الدولة في المنبع في عملية البناء من خلال قوانين تحديد الإيجارات. هذا الشكل المميز احتل مكانًا مرموقًا خلال الستينيات (مثال: مدينة نصر) [29]. غير أن هذا النظام ولّد تناقضات:

- نظرًا لارتفاع أسعار الأراضي المجهزة ومساحاتها فقد تم استبعاد الفئات ذات الدخول المحدودة بشكل مكثف.
- بالتالي أصبح في مقدور رؤوس الأموال العقارية أو الإرثية وحدها أن تستثمر في هذه الأراضي. وشيدت مساكن للطبقات الميسرة.
- كما أدى الالتفاف حول قوانين تحديد الإيجارات والحصول على خلوات إلى الاستيلاء على ريع كبير ومن ثم تم تحويله لصالح مستثمري العقارات.

الشكل المميز الثاني

تبيع الدولة الأراضي المجهزة بسعر السوق، أي بهامش ربح كبير. فهي تتعامل بالتالي كأي منم عقاري. مع الفارق أن الدولة تهدف إلى تخصيص الدخل الناتج عن بيع الأرض للاعتمادات الخاصة بالإسكان الشعبي في المحليات. ولا يخضع المشترون (شركات عقارية أو أفراد) لأي التزام سوى الالتزام بخطوط التنظيم ومواصفات البناء. ولا يحق لمقسمي الأراضي أن يعيدوا تقسيم أراضي الدولة.

هذه هي الصورة التي احتلت مكانًا مرموقًا في عام 1973. ويسير هذا الاتجاه الجديد ضد مصالح الطبقات المهيمنة، والمستثمرين العقاريين. ومن ثم سيستولون على أراضي الدولة ثم يتفاوضون على السعر المطلوب دفعه بعد الاستيلاء.

وفي الحالتين السابق وصفهما، فئتان مستبعدتان من الوكلاء: مقسمو الأراضي والطبقات المتوسطة. فمقسمو الأراضي لا يحق لهم تقسيم أراض مجهزة، والطبقات المتوسطة لا يمكنها شراء أراض قامت الدولة بتنميتها لأسعارها المرتفعة وضعف دخولهم ولعدم وجود نظام

للإقراض موجه لهذه الطبقات. وإلى الآن لم تبادر الدولة بإعداد قطع أراض ضعيفة التجهيز من أملاكها الخاصة مع تقديم قروض للبناء لهذه الطبقات.

سنكتفي بالإشارة إلى مثال واحد: حجم القطع التي تبيعها الدولة تتراوح بين 300، 600 و 1000 م^2، وسعر المتر المربع (بالأسعار الحالية) في مدينة نصر يبلغ ما بين 150–/300 جنيه، سعر قطعة مساحتها 300 م^2 سيكون 60000 جنيه وهو ما يوازي أجر عامل ماهر في 100 عام من العمل. أما في المدن الجديدة والجاري بناؤها يبلغ سعر المتر المربع 40 جنيهًا، وسعر قطعة مساحتها 300م^2 يبلغ 12000 جنيه، أي أجر عامل لمدة 20 سنة عمل. هذا دون أن نحسب تكلفة البناء الذي يتضمن مراعاة المواصفات المفروضة. في حين أن مقسمي الأراضي وشركات تقسيم الأراضي الذين يقومون بتحضير الأراضي الزراعية يقدمون أسعارًا وأحجامًا للقطع ملائمة لدخول الطبقات المتوسطة. فتدخلهم يسد الغياب أو الانسلاخ الواعي للدولة من هذا المجال.

رابعًا: منطق النظام

خلال السنوات التي تلت الثورة، وبخاصة منذ 1956، كان الهدف الرئيسي للدولة هو اجتذاب الادخارات ورؤوس الأموال الخاصة نحو المساهمة في تمويل النمو الصناعي. واتخذت الدولة إجراءات ملزمة حتى تجبر البرجوازية على ترك قطاع الإنتاج العقاري (انظر الفصل الأول). إذن كان يبدو متناقضًا خلق ظروف مواتية لتوجيه الاستثمارات نحو أنشطة المضاربات. مما يفسر رفض الدولة لإعادة تقسيم الأراضي وأسلوب تحضرها الذي كان يسمح لها بمراقبة صارمة للأراضي المخصصة.

ولما كانت الدولة تستهدف التكثيف والتراكم في قطاع البناء الذي أممته على نحو شبه كامل ابتداء من عام 1961، فاختيارها لحل كتقسيم أراض ضعيفة التجهيز أو حتى تشجيع تنميتها، كانا يحدان من التكثيف ومن التصنيع الحيوي في قطاع البناء.

خلال هذه الفترة، لم تكن الدولة تريد أن تلعب الأرض دور "البلاعة" للادخارات الصغيرة. و لم يحدث أن شجعت الدولة انتشار ملكية السكن للفئات ذات الدخل المحدود والمتوسطة، و لم تخلق المؤسسات التي كان يمكن لها أن تجعل شريحة من المواطنين قادرة

على السداد حتى تتمكن من شراء الأراضي، ولتحقيق هذا الهدف لم يؤسس أي نظام للإقراض.

وعولت الدولة على تعميم وتنمية النظام التعاوني، ولكن القروض المخفضة الفائدة الممنوحة للتعاونيات كانت تغطي بالكاد احتياجات الفئات المتوسطة العليا. وكان هدف الدولة استقرار الفلاحين في الريف، وكانت قد بدأت سنة 1966 في ترحيل مهاجري الريف [30]، لم يكن لهذه الدولة أن تخلق الظروف المواتية لاستيعابهم في المدينة. تلك هي- في نظرنا - الأسباب الرئيسية التي بسببها لم تتبن الدولة مسألة التقسيم الشعبي للأراضي كأسلوب لإدارة التحضُّر خلال الستينيات.

وفي أعقاب حرب 1973، كان الارتفاع المذهل لأسعار العقارات، وإعادة فتح قناة السويس للملاحة الدولية، واسترجاع مصر لآبار البترول في سيناء واكتشاف آبار جديدة في البحر الأحمر، بالإضافة إلى ارتفاع أسعار البترول الخام (النفط) وتغيير المضمون الاقتصادي والاجتماعي للدولة، كل هذا جعل من مصر دولة ذات دخل ريعي ولكن دون مقارنتها بجيرانها في الخليج العربي بالطبع.

و لم يعد الإنتاج الهدف الأساسي للاقتصاد المصري منذ (1971 - 1973) ولكن البحث عن الريع، فقد أصبحت الأراضي الحضرية مصدرًا لإيرادات هائلة بالنسبة للدولة، مما سيتيح لها الاستحواذ على الريع عن طريق البيع لأراضي حضرية أو قابلة للتحضر ولمناطق أثرية لرأس المال المشترك (محلي وأجنبي) و المستثمرين المحليين [31].

ومن ناحية أخرى، كان من المفترض أن يغذي عائد إيجار أو بيع أملاك الدولة إعتمادات الإسكان الشعبي بالمحافظات. فقد كانت الدولة تريد إذن أن تجعل من الأراضي الحضرية أداة لسياستها الاجتماعية والاقتصادية.

إلا أن هذه السياسة كانت تسير ضد مصالح الطبقة المهيمنة المتحالفة مع الدولة والرافضة لهذه القسمة، حيث كانت تصبو إلى تحويل الريع بالكامل لصالحها . لم تكن الأراضي المملوكة لأفراد في المناطق الحضرية المركزية تتيح نفس الامتيازات التي كانت تتيحها أراضي الدولة، فالفترة الضرورية لإخلائها كانت تقلل من نسبة الربح الذي يتوقعه مستثمرو العقارات، إذ أصبح من الممكن بالفعل، منذ إرساء سياسة الانفتاح الاقتصادي، الحصول بشكل شبه مجاني على أراض للدولة في إطار المناخ الجديد "دعهم يمرون" الذي بدأ في الاستقرار.

وهكذا لجأت فئات مختلفة من شريحة الطبقة المهيمنة إلى الاستيلاء على أملاك الدولة ووضعها أمام الأمر الواقع، على أن تتفاوض بعد ذلك على الثمن المطلوب دفعه. ويمثل هؤلاء طبقة متجانسة قادرة على الدفاع عن مصالحها، تمثل الركيزة الاجتماعية الأساسية لدولة ما بعد عام 1973. وسنقدم بعض الأمثلة الدالة على هذه الممارسات قبل أن نفحص نتائج الإدارة العقارية للدولة.

خامسًا: الاستيلاء على أراضي الدولة

والمقصود أملاك الدولة المكونة على نحو كبير من أراض صحراوية وأملاك عامة متضمنة المناطق الأثرية والنيل[32]، وأراض حضرية تديرها الشركات القومية للتنمية العقارية والمخزون العقاري في الأقاليم وعلى نحو أقل أراضي الأوقاف.

يمكننا التعرف على ثلاثة أنواع من المستولين على أراضي الدولة

1- التجار والمستثمرون الذين يشيدون مخازن أو وحدات إنتاجية على أراض مشغولة بشكل غير قانوني.

2- المسئولون الذين يتملكون أراضي على الشواطئ بغرض بناء فيلات لاستخدامهم الشخصي أو لتأجيرها، وآخرون ينفذون بناء عمارات.

3- شركات تقسيم الأراضي التي تقوم بتقسيم ضواحي المدن الجديدة.

كل هؤلاء يحتلون مكانة مهيمنة على رأس الهرم الاجتماعي والمقصود بهم "أعيان، وأقارب وزراء حاليين وسابقين، ومحافظين، ونواب مجلس الشعب والشورى، وأعضاء المجالس المحلية، ورجال الصناعة، وتجار، وأعضاء الحزب الحاكم المرموقين" [33].

أ – الفئات الأولى والثانية

تتضمن هذه الفئات كبار التجار ووكلاء التصدير والاستيراد وعلى نحو خاص وكلاء توزيع السيارات العالمية ورجال الصناعة والمقاولين الخاصين وموردي مواد البناء. وهم يقومون ببناء مخازنهم بدون أي مقابل أو رسوم أو ضريبة أو إيجار، وذلك على الطرق السريعة الداخلية وعلى محاور الطرق الرئيسية التي تربط المدن الكبيرة، وداخل المنطقة الحضرية بزرع

أنفسهم في جزر النسيج القديم الحالية وفي المساحات الكبيرة المملوكة للشركات القومية. وفي هذا الوضع بالتحديد فإنهم يشغلون الأرض مؤقتًا بمخزن (سهل التركيب والحل) وذلك كعملية سابقة لبناء مساكن.

والأمثلة النموذجية للاستيلاء على أراضي الدولة مبنية على هذه الأوضاع

أولاً: على طريق مصر – إسكندرية في ضواحي مدينة العامرية الجديدة 350 فدانًا مملوكة لمدينة الإسكندرية تم الاستيلاء عليها من قبل 16 شركة و 17 فردًا حيث بنوا عليها مخازن. واختيار الموقع يفصح عن هدف بعيد المدى يرمي إلى تنفيذ عملية تقسيم أراض أو عملية بناء مساكن [34].

ثانيًا: استولى 12000 شخص على مساحة 22000 هكتار، حيث شيدوا عليها فيلات على الشاطئ الشمالي وتقدر قيمة هذه الأراضي بـ 4000 مليون جنيه مصري [35]. وتسهل البلدية تحويل هذه الأراضي وتجهيزها، حيث إن 60 عضوًا من الأعضاء الـ 65 من مجلس المحافظة المنتخب متورطون في هذه العملية [36].

ثالثًا: مجمل الأراضي المستولى عليها في الإسكندرية يصل إلى 45 % من المساحة التي تملكها المحافظة [37].

لقد سبق أن أشرنا إلى أن بيع أو إيجار أملاك الدولة يستخدم عائده في إمداد اعتمادات الإسكان في المحافظات بما يسمح لها بالتمويل الجزئي لمشروعات الإسكان المخصصة للطبقات ذات الدخول المحدودة. غير أنه في عام 1982، كانت صناديق تمويل الإسكان في محافظة الإسكندرية خاوية منذ عام 1972 [38]. كما لم يتم تسجيل أية مبادرات من قبل أى منم عقاري أو مستثمر بغرض استئجار أو شراء أرض لدى جهاز الأراضي التابع للمحافظة.

– في القاهرة، قدم 114 مستثمرًا مشروعات تدخل في إطار برنامج الأمن الغذائي[39] وحصلوا من الدولة على أراضي بالمجان تصل مساحتها الكلية إلى 500 فدان، وقروض ميسرة بفائدة 6 % وخصصوا تلك الأراضي لاستخدامات أخرى بإقامة مواقع لأغراض تجارية ومخازن ووحدات إنتاجية[40].

– وتمتلك شركة المعادي للإنماء العقاري 800 فدانٍ في أسطبل عنتر منها 550 فدانًا استولت عليها هيئات وشركات عامة بشكل غير قانوني.

– استولى ع.السادات على 500 هكتار عند الكيلو 4.5 على طريق مصر السويس مملوكة لشركة النصر للمقاولات وحولها إلى حي رديء المرافق يسمى عزبة الهجانة [41].

يمكننا مضاعفة الأمثلة التي تعكس ضخامة هذه الظاهرة. إن تكاثر المجموعات السكنية والأبراج التي تضم مراكز تجارية ومساكن والتي قامت ببنائها نحو 40 شركة إنماء عقاري ظهرت خلال السنوات العشر الأخيرة وعلى رأسها مسئولون متأصلون كدليل كاف على ضخامتها.

ب – شركات تقسيم الأراضي

وكما سنثبت في الفصل الخامس، فإن هذه الشركات تتدخل عامة في المناطق الزراعية. غير أن توجه التنمية الحضرية للصحراء منذ عام 1973 وبداية تنفيذ أعمال في مواقع تشييد المدن الجديدة والمدن التابعة في القاهرة الكبرى، سيسمح لشركات تقسيم الأراضي بتنويع مجالات نشاطها.

وهكذا فإن ضواحي المدينة الجديدة " العاشر من رمضان " ومدينة العبور التابعة وكذلك الطريق الذي يربط العاصمة بمدينة 6 أكتوبر ستخضع لعمليات تقسيم. ولجذب الملاك ونشر اللبس تختار بعض الشركات لتقسيماتها نفس أسماء المدن التابعة: السلام و 15 مايو. في حين أن ضواحي هذه المدن والمدن الجديدة نفسها لا يمكن إخضاعها لعمليات كهذه[42]. ومع ذلك تطالعنا الجرائد كل يوم بإعلانات شركات تقسيم الأراضي تلك ! بينما تكتفي السلطات بنشر إعلانات تحذيرية لإعلام المشترين عن اللبس الذي ينتج عن تشابه الأسماء!

سادسًا: نتائج الإدارة العقارية للدولة

تؤدي الإدارة العقارية للدولة إلى تأكيد وإعادة إنتاج التقسيم الاجتماعي للحيز الحضري وينتج عنها استبعاد فئات واسعة من المجتمع لا يمكنها أن تندرج في نطاق أملاك الدولة. هذا الاستبعاد "الواعي" الذي يمس كذلك صغار المستثمرين، يناقض التصريحات الرسمية عن ضرورة حماية الأراضي الزراعية. فبالفعل تقيم الدولة على نحو متزايد العقبات في مواجهة استغلال الأراضي المملوكة لها تجاه أصحاب رأس المال الموروث والعاملين في الدول العربية، في حين أنها توزعها بسخاء على المسئولين الذين لا يساهمون على الإطلاق

في حل مشكلة إسكان أكبر عدد من المواطنين، ويصبح بالتالي امتداد المدينة على الأراضي الزراعية قدرًا محتومًا.

ولم تجد توصيات هيئة المعونة الأمريكية [43] بشأن إنشاء وكالة عقارية مركزية تديرها الدولة لطرح أراضي مجهزة في المناطق الصحراوية للفئات المتوسطة، أي صدى لدى المسئولين.

هذا على الرغم من أن تدفق العمالة إلى البلاد العربية ما بعد عام 1970، قد جعل قسطًا لا يستهان به من المواطنين قادرًا على السداد وأدى إلى زيادة الطلب على الأراضي، والذي كان يمكنه أن يتمفصل مع عرض مناسب من الدولة التي لها السيادة على أراضي مصر. ولكن ما حدث كان غير ذلك لأن مسئولية هذا الطلب جاءت من قبل شركات تقسيم الأراضي الخاصة ونظرًا لأن تلك الشركات تهدف بالأساس إلى المضاربة العقارية ، فقد قلصت مجال عملها على الأراضي الزراعية المتاخمة للحضر.

ولن نحلل في الحال الأسس الأقتصادية والسياسية والاجتماعية لهذا الوضع المتناقض، بما أننا لم نتناول حتى الآن سوى أحد جوانب الإدارة العقارية.

هوامش

(1 و 2) في تاريخ مصر المعاصر كان الكفاح ضد الاستقلال والفقر المدقع للفلاحين السبب المباشر في اندلاع ثورتين شعبيتين ففي عام (1881، 1882) أدى التدخل المباشر للجيش البريطاني إلى سحق الثورة التي قامت بقيادة أحمد عرابي كما أدى أيضًا إلى احتلال مصر. وما بين عامي (1949 – 1951) تضاعفت حركات عصيان الفلاحين في الإقطاعيات الكبرى خاصة في كفر نجم والبهوت وأصبحت البلاد على شفا ثورة شعبية تم إخمادها وإلحاقها بحركة الضباط الأحرار عام 1952.
وفي كلتا الحالتين يعتبر الصراع حول الأرض هو المحرك الرئيسي للثورة كما أنه أيضًا في كلتا الحالتين تم إخماد الثورة بوسائل مختلفة لكنها مرتبطة بالوضع الدولي والمحلي، وكذلك بدرجة تطور العلاقات الاجتماعية: فكان القمع العنيف هو الوسيلة المتبعة في القرن التاسع عشر بينما كان الإصلاح الزراعي هو الوسيلة المتبعة في النصف الثاني من القرن العشرين.

(3) تدور العديد من الملاحم الفلكلورية المرتبطة بالتراث الثقافي للريف المصري حول الأرض ونزع ملكية الفلاحين بالقوة والكفاح الدائر حول الملكية... أما الفلاح الذي يتخلى بمحض إرادته عن قطعة أرضه فيكون محتقرًا ومنبوذًا من مجتمعه الريفي وملطخًا بالعار ويشير إليه حتى الأطفال بأصابع الخزي (ارجع إلى ملحمة عواد).

(4) Christian Topalov، "Capital et propriété foncière. Introduction à l`étude des politiques foncière urbaines"، 1973.

(5) Simone Berno، " Propriete foncière et processus d`urbanization. Les lotissements de ste Gnevieve des bois entre les deux guerres" p 55.

(6) على سبيل المثال منطقة دار السلام أو امتداد منطقة إمبابة على ضفة النيل المقابلة لمنطقة الزمالك.

(7) المدن الجديدة المقترحة والتي في طور البناء هي ما يلي: مدينة "العاشر من رمضان" على بعد 60 كم من القاهرة، ومدينة السادات على بعد 75 كم من القاهرة ومدينة العامرية على بعد 150 كم من القاهرة. كما توجد أيضًا أربع مدن تابعة وهي "الأمل" على بعد 40 كم من شرق المعادي (جنوب شرق القاهرة) و" العبور" على بعد 20 كم من شرق مصر الجديدة و" السادس من أكتوبر" على بعد 30 كم من غرب الجيزة و "15 مايو" بحلوان على بعد 45 كم من وسط العاصمة. وستستوعب هذه المدن مجتمعة 10 % من الزيادة المتوقعة للسكان عام 2000.

(8) جمال حمدان "شخصية مصر" مرجع سبقت الإشارة إليه.

(9) ترتفع حاليًا العديد من الأصوات المطالبة بإغلاق العاصمة أمام المهاجرين الجدد.

(10) هاجر مليون فلاح مصري إلى العراق، ذلك بالإضافة إلى الذين سافروا إلى بلدان عربية أخرى. فقد كان العراق في أمس الحاجة إلى هذه الأيدي العاملة للعمل في المشروع العملاق لإصلاح الأراضي ومن ثم أعطى كل فلاح مصري حق تملك منزل وقطعة أرض.

(11) يعاقب قانون 59 لعام 1973 وقانون 58 لعام 1978 بالحبس لمدة سنة وبالغرامة كل من يحول الأراضي الزراعية إلى أراضي بناء.

(12) أ. عامر "الأرض والفلاح والمسألة الزراعية في مصر" عام 1958 ترجمة أنور عبد الملك في كتاب "L`Egypte société militaire" مرجع سبقت الإشارة إليه.

(13) المصدر السابق.

(14) "إن نظام ملكية الأراضي والنظام الاجتماعي الناتج عنه هما نتاج الإقطاع الشرقي الذي تختلف قواعده عن الإقطاع الأوروبي من حيث عدم وجود ملكية خاصة للأراضي ومركزية لسلطة الدولة في مجال الزراعة ولكن هناك بعض أوجه الشبه بينهما مثل السخرة وعودة الاقتصاد الطبيعي إلى الريف" أ. عامر المرجع السابق.

(15) حدد القانون رقم 16 الصادر في سبتمبر عام 1978 سعر الأراضي واعترف بحق الفلاحين في الإرث وقنن تسجيل ملكية الأراضي.

(16) من عام 1813 حتى عام 1818 قام محمد علي بعملية مسح للأراضي ووزع أراضي القرى على الفلاحين وعلى بعض شرائح الموظفين وعلى أعضاء عائلته. أنور عبد الملك"L`Egypte société militaire"مرجع سبق الإشارة إليه ص 62.

(17) نفس المرجع.

(18) "في ظل الأسرة الرابعة كان الفرعون هو المالك الوحيد لأرض مصر، وكان يهب كبار الموظفين المحيطين به الحق في بناء مقارهم الجنائزية بالقرب من أهراماته... فأوقفوا على قبورهم أراضي وماشية وخداماً. كما خصصوا ريع هذه الأوقاف لصيانة الأماكن مما أدى إلى ظهور طبقة الخدام "خدام الروح" الذين يسهرون على إدارة أملاك الأوقاف، وبما أن الأراضي الموقوفة تعتبر إرثًا لفرعون وأصبح من الضروري إنشاء المعابد حول هذه الأضرحة ومن ثم ظهرت طبقة "خدام الرب" الكهنة وكذلك طبقة الخدام المختصين بإدارة الأملاك الموقوفة لصالح أماكن العبادة والأضرحة. " أ. عامر I. Amer المرجع الذي سبقت الإشارة إليه ص 54 ، ومن ثم فإن الأوقاف ليست ابتكارًا للقانون الإسلامي.

(19) رغم أن البرامج الطموح للتصنيع وللاستثمار في البنية التحتية وما ينشأ عنهما من تثبيت للأيدي العاملة تتطلب إعادة هيكلة المساحة الحضرية وتنظيم الأراضي وبالتالي إستراتيجية طويلة الأجل إلا أن الدولة تتبنى سياسة الخطوة خطوة.

(20) سنتعرض بالتفصيل لاحقًا لهذه الإجراءات.

(21) إن أراضي الإصلاح الزراعي هي الأراضي التي كانت مملوكة للعائلة المالكة و لم يتم توزيعها. أنور عبد الملك و "L`Egypte société militaire" مرجع سابق.

(22) ارجع إلى الفصل الثاني.

(23) تم تجميع هذه القوانين في الملحق رقم 3.

(24) إن نزع ملكية قرى النوبة خلال الستينيات بسبب بناء السد العالي أثار بعض المعارضة التي ما لبثت أن خفت حدتها لأهمية تنفيذ المشروع وفائدته والدعاية الكبيرة المصاحبة له التي ركزت على آثاره الهامة على التنمية الزراعية والصناعية من حيث زيادة الرقعة الزراعية وإنتاج الكهرباء .. إلخ.

وفي هذا العهد أيضًا تم اللجوء مرة واحدة إلى نزع ملكية حضرية وذلك في تلال زينهم وهي عبارة عن تلال صغيرة تقع جنوب المدينة القديمة وتشغلها مساكن متداعية وتعتبر إحدى بؤر الانحراف والجريمة وقد تم بناء مساكن شعبية في موقعها.

(25) تطلب الأمر عشر سنوات من السلطات العامة لإقناع وحث سكان عشش الترجمان بوسط البلد على الانتقال إلى مساكنهم الجديدة التي بنيت خصيصًا لهم، وما زالت حتى الآن الورش التي تم إعدادها لهم في منطقة الإسكان الجديدة غير مأهولة ويرفض الصنايعية الانتقال إليها بسبب العلاقات التي تربطهم بزبائنهم.

(26) تلك حالة سكان دار السلام، انظر الملحق رقم 1.

(27) Robert Ilbert " Le Caire، à la recherche d'un modèle " بحث مشارك في المائدة المستديرة بـ "ليون" التي أقيمت في الفترة من 17 إلى 20 نوفمبر 1982 تحت عنوان: *Politiques urbaines dans le monde arabes*. ليون 1984 ،Sindbad.

(28) أوضح جمال عبد الناصر جليًا خلال الخطاب الذي ألقاه أمام عمال هيئة قناة السويس ماهية الطبقة الاجتماعية التي تشكل القاعدة الاجتماعية للدولة فقال: " إن ثورة 1952 كانت ثورة الطبقة المتوسطة. هذه الطبقة التي عانت مع باقي طبقات الشعب من استغلال وقمع وإحباط التحالف القائم بين الاستعمار و الإقطاع و الرأسمالية. و كانت تتطلع إلى الاستقلال السياسي الكامل و تهدف إلى القضاء على المصالح الاقتصادية لهذا الثلاثي الكريه الذي كان يعيق تقدمها و تنميتها ويمنعها من الاستحواذ على السوق الداخلي لبناء المجتمع و الدولة". "مشاكل التحرر الاقتصادي والثورة الاجتماعي". تأليف ط. أ. شاكر دار نشر الفارابي بيروت عام 1973.

(29) أنشأت شركة مدينة نصر في عام 1957 على نمط شركتي مصر الجديدة والمعادي.

(30) في عام 1966 أصدر زكريا محيي الدين رئيس الوزراء في عهد عبد الناصر أمرًا بإعادة المهاجرين الفلاحين الجدد إلى قراهم الأصلية. وتم وضع نقاط مراقبة في محطة السكك الحديدية الرئيسية (محطة مصر) في العاصمة لإعادة المشتبه فيهم إلى قراهم. ولكن هذه الإجراءات ظلت بدون أي فائدة تذكر و لم تدم طويلاً.

(31) امتدح الرئيس السادات بسعادة بالغة خلال خطاب رسمي تضخم أسعار الأراضي حيث صرح قائلاً: " أصبح لبلادنا قيمة.... فقد وصل سعر المتر^2 في وسط البلد إلى 700 جنيه استرليني ".

(32) ومن الممارسات التي أثارت حفيظة المصريين خلال صيف عام 1983 قيام المهندس عثمان أحمد عثمان بردم جزء من نيل القاهرة لبناء عمارة.

(33) تقرير لجنة تحقيق المجلس البلدي بالإسكندرية الذي نشر في مجلة المصور الأسبوعية عدد 2987 الصادر في يناير عام 1982.

(34) المرجع السابق.

(35) المرجع السابق.

(36) هذا الأمر عبارة عن كشف حساب لا فضيحة.

(37) تقرير أدلى به محافظ الإسكندرية لمجلة المصور عدد رقم 2995 الصادر في 1982/2/5.

(38) المرجع السابق.

(39) يهدف برنامج الأمن الغذائي إلى ضمان تموين السوق الداخلية باللحوم ومنتجات الألبان والمنتجات الزراعية. وتتضمن هذه البرامج مشاريع تربية الأغنام والأبقار والماعز والدواجن وإنشاء المجازر الآلية وثلاجات التبريد بالإضافة إلى إنتاج الخضر والفواكة. ويتمتع المستثمرون في هذه المجالات بالعديد من المزايا من بينها القروض طويلة الأجل المدعمة من الدولة والأراضى المجانية.. إلخ.

(40) جريدة الأحرار الأسبوعية المعارضة الصادرة في 1982/3/10.

(41) ذكرت أثناء قضية عصمت السادات.

(42) أنشئت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عام 1979 لإدارة المدن الجديدة ووضعت كردونًا نصف قطره 5 كم حول كل مدينة جديدة وأخضعته لتشريعات غاية في الصرامة. وأصدرت قانونًا يمنع تجزئة الأراضي المخصصة في المدن الجديدة.

(43) استخدام الأراضي في مصر " Land use in Egypt وكالة التنمية الدولية أغسطس 19.

الفصل السابع
الأوقاف

يعني الوقف شكلاً قانونيًا لملكية الأرض[1]، ومؤسسة إدارية، وفي نفس الوقت هو نوع خاص للإدارة والإنماء العقاري.

يتيح تحليل الأوقاف ميزتين، الميزة الأولى: تتمثل في أن أحد الأطراف الذى يتدخل في الوقف هو وكيل إدارة الإنماء العقاري الشعبي لصالح الفئات الأكثر عوزًا في المدينة القديمة، وفي المناطق الزراعية المتاخمة للحضر. والثانية: أنه سوق عقاري من النوع الرأسمالي، لذلك فهو حالة فريدة تستحق أن نوليها اهتمامًا خاصًا. حيث يرتكز على نمطين من الإدارة يستندان على تشريعين متباينين ومنقسمين رغم أنهما يتمفصلان فيما بينهما، لأن أحدهما يساهم في تمويل الآخر.

يعكس التحدى الاقتصادي والاجتماعي والسياسي والأيديولوجي الذي تمثله الأوقاف بالنسبة لكل من الدولة والإداريين، والتحولات والإصلاحات التي طرأت عليها في العقود الثلاثة الأخيرة، صورة جيدة لتطور العلاقات الاجتماعية.

هذا وقد أجرى باحثون مصريون وأجانب كثيرًا من الأبحاث والدراسات التي تناولت تاريخ الأوقاف وتطورها ومكانتها في القانون المعاصر، وتناولت الأوقاف كنوع خاص من الملكية، بينما اختصت دراسات أخرى بالمسألة الزراعية أو الحضرية[2]. ونحن ندين لمركز الدراسات والوثائق الاقتصادية والقانونية والاجتماعية الفرنسي[3] (CEDEJ) بالدراسة الموثقة الأولى الجامعة لنصوص قانونية وخطب ومقتطفات من جلسات البرلمان [4]. هذه الدراسة تمثل بالنسبة لنا وثيقة أساسية لمعظم ما يهمنا في بحثنا، غير أننا لجأنا إلى مصادر أخرى بالنسبة للمعلومات التي لم توردها هذه الدراسة.

أولاً: تعريف الأوقاف

تكوين الوقف هو تجميد ملك ما وتخصيص إيراده لعمل ديني أو خيري.

أ – **تجميد الوقف**: الوقف المفسر في الوقفية "هبة" إلى اللـه، لا يجوز التصرف فيه، ومن ثم لا يمكن بيعه أو شراؤه أو مصادرته أو رهنه.. إلخ

ب – **تخصيص الإيراد**: يخصص إيراد الوقف لعمل يرضى عنه اللـه: الإنفاق على مسجد، أو سبيل، أو مستوصف.. إلخ ويخصص إيراد الأوقاف الخيرية أو العامة مباشرة إلى إحدى هذه السبل. وأوقاف أخرى يوجه إيرادها تنفيذًا لرغبة واهبها إلى الورثة حتى انقضاء آخر وريث، فتخصص لأعمال الخير عن طريق وسطاء: وهذه هي الأوقاف الأهلية أو الخاصة أو الأسرية.

جـ – **إدارة الأوقاف**: يدير الأوقاف ناظر يتابع تنفيذ وتوجيه الإيراد حسب رغبة الواهب في الوقفية. وجرى العرف على أن يختار الواهب ناظر الوقف، وكثيرًا ما يكون أحد المستفيدين بالوقف [5].

وتخضع أملاك الأوقاف لنفس قواعد الإثمار، كما هي الحال بالنسبة لأملاك الأفراد. فالأراضي الزراعية، والقصور، والمحلات، والخانات، والوكالات، والعمارات تؤجر للأفراد، فقد وجد إداريو هذه الأملاك فيها دائمًا فرصة للربح السهل.

ثانيًا: نبذة تاريخية عن تطور الأوقاف

أ – سلطة الأوقاف منذ محمد علي حتى ثورة 1952

منذ نشأة نظام الوقف في مصر في القرن العاشر الميلادي تعاظم نصيب هذه المؤسسة من ملكية الأراضي في مصر حتى وصلت عام 1942، التي كانت الأوقاف تضم مساحة 677.555 فدانًا (248563 هكتارًا)، ولكي نبين حجم تلك المساحة، فإنها توازي تقريبًا مساحة المحافظات الثلاث المكونة للقاهرة الكبرى (299.863 هكتارًا)[6].

ومع تأسيس الملكية الخاصة للأرض، أصبحت الأراضي سلعة تباع وتشترى، ومع ميلاد البرجوازية المصرية من جانب وتجاوزات نظار الأوقاف من جانب آخر، برزت حتمية إلغاء هذا الشكل من الملكية الذي أصبح عائقًا للتقدم وتحديث الزراعة والتنمية الحضرية، كما أصبح عائقًا أساسيًا للاستثمار الرأسمالي [7].

"من هنا ومنذ حكم محمد علي أظهرت السلطة المركزية تذبذبًا إصلاحيًا تجاه الأوقاف، من فرض رقابة على إدارة النظار إلى أشكال متنوعة لضم الأوقاف. في عام 1851 أنشأ الخديو عباس الأول إدارة تابعة له لمراقبة أداء النظار. ثم أدت الضغوط البريطانية إلى إنشاء وزارة للأوقاف في عام 1913، وذلك من أجل ترشيد إدارة الأوقاف ولوقف فضائح تلك الإدارة التي كان لها تأثير أخلاقي ضار جدًا بهذا البلد على حد قول (لورد كرومر). ومنذ ذلك الحين بدأ نشر ميزانية الأوقاف كل عام. وفي فترة ما بين الحربين، ثار خلاف بين أوساط الإصلاحيين "والمحدثين" الراغبين في الإصلاح، وربما في إلغاء الأوقاف، وبين مجموعة العلماء وعلى رأسهم الشيخ بخيت بمؤازرة القصر. و لم يظهر قانون لإصلاح نظام الأوقاف بشكل جذري إلا في 1946. حتى قامت ثورة 1952 باتخاذ سلسلة إجراءات قلبت وضع الأوقاف رأسًا على عقب (8).

ب – الأوقاف عقب ثورة 1952

ابتداء من 1952 صدر مرسوم بقانون رقم 180 يلغي نظام الأوقاف المخصصة لأغراض غير الأعمال الخيرية.

وأهم ثلاث مواد من هذا القانون هي:

مادة (1) يمنع تكوين أي وقف إلا لأغراض خيرية.

مادة (2) كل وقف لا يذهب ريعه إلى الأغراض الخيرية يعتبر لاغيًا.

مادة (3) فك الأوقاف الأصلية وتوزيعها على المستفيدين من الورثة الذين مازالوا على قيد الحياة.

إذا كان الوقف ينتقل تدريجيًا من جيل لآخر، فإن ملكية الوقف ستعود على المستفيدين الحاليين، وإلى أحفاد المستفيدين الراحلين من جيلهم بنصاب الوصية المخصص لكل منهم أو بنصاب صاحب الوصية (9). وبعد ذلك نظم قانون 1953 إدارة الأوقاف الخيرية، وهكذا أصبحت وزارة الأوقاف تدير أغلب الأوقاف الدينية والخيرية وألغى القانون 649 لسنة 1953 حق الحكر، وهو استئجار لمدى طويل لأراضي الوقف يسمح للمستأجر بزراعتها أو بناء مبانٍ عليها يحق له تملكها.

وأخيرًا تمثلت المرحلة الثالثة لتغيير نظام الأوقاف في تبعتها لهيئات الإصلاح الزراعي وللمجالس المحلية في مقابل سندات ذات فوائد (قانون 152 / 1957). ويعرف القانون

رقم 44 لسنة 1962 الإجراءات التي تحدد أسلوب إدارة أراضي الأوقاف. وتعطي إدارة أراضي الأوقاف الموضوعة تحت الحراسة الحق للمجالس المحلية في تحصيل 10 % من إيرادات الأملاك الشاملة كمصاريف إدارية ومتابعة. ويجب أن يرد الإيراد الصافي للأملاك لوزارة الأوقاف حتى تتمكن من تأدية رسالتها في نشر الدعوة الإسلامية والاستمرار في تخصيص جزء من الإيرادات تلبية لرغبات واهبي الأوقاف.

إن إلغاء الأوقاف الأهلية ووضع الوقف الخيري تحت الحراسة وإخضاعهما لرقابة الدولة والمجالس يعتبر إجراءً هامًا في إزاحة العوائق أمام الملكية العقارية ذات الإرهاصات الرأسمالية، والإصلاح الحضري لا يستطيع أحد إنكاره.

وهكذا فمن بين 284573 هكتارًا الموقوفة، تم تحويل 92400 هكتار من الأراضي الزراعية والأراضي الحضرية إلى المجالس المحلية وهيئة الإصلاح الزراعي. وحولت الـ 192173 هكتارًا المتبقية للمستفيدين من وصية واهبي الأوقاف. ووضعت 9950 عمارة بدورها تحت إدارة المجالس المحلية [10].

جـ – فلسفة النظام وأهداف إصلاح الأوقاف

بإلغاء الأوقاف الأهلية، ظهر الحكم الناصري كالمدافع عن الملكية الخاصة للأراضي، وعن حرية التصرف في الملكية، في مواجهة شكل من أشكال الملكية من القرون الوسطى. ويدخل هذا الإجراء في منطق النظام الجديد الذي بزغ عقب ثورة 1952، والذي سمح بإلغاء أكثر المظاهر حدة من حصار الطريق الرأسمالي.

إن تحويل أراضي الأوقاف الخيرية إلى المجالس المحلية ولهيئة الإصلاح الزراعي تؤكد ركيزة الدولة العقارية، وتسمح لها أن تستغلها وتخصص مواردها بعقلانية. بالإضافة إلى السماح للمجالس المحلية بحرية التصرف في مخزون عقاري كبير دون تحمل مصاريف نزع الملكية أو دفع تعويضات.

أصبحت إذن أملاك الأوقاف أداة من أدوات السياسة الاجتماعية والاقتصادية للدولة. فتم إنشاء مبانٍ عامة (وزارات ومكاتب إدارية) وتجهيزات جماعية (نوادٍ رياضية ومدارس) ومساكن شعبية في كل مدن مصر، على أراضي الأوقاف بأرخص تكلفة اجتماعية واقتصادية.

وفي الوقت الذي فقدت فيه الأوقاف قوتها الاقتصادية، بدأت أيضًا تفقد سلطتها السياسية واستقلالها على المستوى الأيديولوجي.كما حولتها الدولة أداة للدعاية لأيديولوجيتها الجديدة (الاشتراكية)، في الوقت الذي كانت تمارس ضمنيًا المزايدة الدينية باختيارها لحل توفيقي بين الدين والعلم والحداثة.

" هكذا، بعد أن تجمعت إدارة الأوقاف في وزارة، أعادت الحكومة الناصرية تنظيمها، وخلقت في كنفها مجلسًا أعلى للشئون الإسلامية على رأسه ضابط شاب دوره الأساسي أيديولوجي: نشر الدعوة الإسلامية في العالم بأسره "(11). على الرغم من وضع الدولة لمؤسسة الأوقاف تحت رقابتها واستبعاد العناصر التي اعتبرتها رجعية، فإن هذه المؤسسة ما زالت مصدرًا للرجعية تجمع الأشخاص المرتبطين بأكثر المظاهر إظلامًا للدين. ويتحالف الشيوخ القدامى مع البرجوازية القديمة المتهاوية ومع برجوازية الأعمال الجديدة، أيضا مع برجوازية الريف، فجميعهم يتنظرون اللحظة المناسبة لينقضوا على النظام كله ويعيدوا تملك زمام الموقف.

د – منذ عام 1971، الأوقاف في عهد السادات

إن الإجراءات التي اتخذت في عهد عبد الناصر لم تستمر في عهد السادات. فقد ألزم قانون 1973/43، بإعادة الأراضي التي تم تحويلها للمجالس المحلية إلى وزارة الأوقاف. وفي نفس الوقت أنشئ جهاز لإدارة أملاك الأوقاف. وهو جهاز شبه مستقل، ويلعب دورًا في الإنماء العقاري خارج النطاق الرسمي.

ولتبرير إجراء كهذا "تم اللجوء إلى تبريرات من نوع: الإدارة السيئة للأراضي من قبل الجهات الموكلة بذلك... أو اختفاء الاستثمارات أو تبديد الأموال على حساب المحتاجين والمعوزين وأيضًا إنشاء عمارات ومبان إدارية بينما في الماضي كانت الأوقاف تبني مساجد ومؤسسات خيرية وتساهم في نشر الدعوة الإسلامية" (12).

في استجواب حاد أمام مجلس الشعب 1980، هاجم وزير الأوقاف النظام الناصري. وسوف نسوق أكثر المقطفات دلالة عن التوجهات الأيديولوجية للنظام الجديد الناتج عن حركة 15 مايو 1971 (13).

في رد وزير الأوقاف على الاستجواب الموجه له قال: " إنه خلال الفترة السابقة دبرت مجموعة "عفاريت" خطة تآمرية لهدم الأسس الإسلامية والرسالة الإسلامية بالذات لتفتيت الأملاك التي وهبها المسلمون كوقف للمساجد ونشر الدعوة الإسلامية".

واستطرد قائلاً:

"هذه الخطة الشيوعية كانت تخصص ممتلكات الدعوة الإسلامية لهيئة الإصلاح الزراعي لتوزعها على الفلاحين، وبعد ذلك لم يتبق شيء لنشر الدعوة الإسلامية، لأن المسئول عن الأوقاف وعن الدعوة الإسلامية كان في ذلك الوقت يساريًا". ".... كان النظام السابق يريد أن يزج مصر (وهي قائدة العالم الإسلامي) في التهلكة كما هي الحال الآن بالنسبة لأفغانستان!" وأضاف: "أنه بعد هزيمة 1967 رأينا كيف أن الوعاظ الذين يخطبون الجمعة اتفقوا على تذكير المصلين أن سبب النكسة هو البعد عن الله وأمروهم بالعودة إلى حظيرة الإيمان". "..... ثم كانت ثورة التصحيح وجاء معها الرئيس المؤمن" (.......)[14].

وقد راعى النظام الناتج عن حركة 15 مايو 1971، من البداية أن يكون منطقيًا مع نفسه، من خلال خلق نوع من التجانس مع الأيديولوجية الدينية. فقد كان في حاجة إلى غطاء ديني لتبرير سياسة الانفتاح الاقتصادي وإزالة التأميمات. ومن ثم كان يجب أن يسترضي ذوي الاتجاهات الدينية وتلبية مطالبهم. ومنذ ذلك الحين فصاعدًا، فإن كل إجراء اقتصادي وسياسي غلف ببريق خادع، وأصبح يستند إلى القرآن والسنة والشريعة كمصدر رئيسي. وحتى لو كانت النصوص غير صريحة فقد فسرت بشكل يخدم مصالح الطبقة الحاكمة.

هذا البريق سيتخذ شكلاً هزليًا غير مقنع، عندما تزخرف شركات الإنماء العقاري إعلاناتها في الجرائد بآيات من القرآن. وبعد أن استردت مؤسسة الأوقاف سلطتها الاقتصادية وتبعتها سلطتها السياسية، قامت بنشر الدعوة "الإسلامية" وباستكمال أعمالها الخيرية للفقراء، والوجه الآخر من العملة هو دورها كأقوى منمٍ عقاري في مصر. وسنذكر فيما يلي وجهي العملة.

ثالثًا: الأوقاف والإنماء العقاري

من بين الـ 92.400 هكتار من الأراضي التي حولت فيما مضى للمجالس المحلية، لم تسترد الأوقاف منها سوى النصف. أما فيما يخص أملاكها العقارية، فلم تمس تقريبًا.

أصبحت الأوقاف أكبر مالك للعقارات والمباني في مصر بامتلاكها: 49854 هكتارًا من الأراضي و 294 هكتارًا من الحدائق قيمتها الإجمالية 783 مليونًا من الجنيهات. و 9950 عمارة قيمتها 106 ملايين جنيه مصري. وكذلك 6580 هكتارًا من أراضي الحكر.

طبقًا لقانون رقم 80 لسنة 1971. فإن جهاز الأوقاف المتمتع بالشخصية الاعتبارية والتابع لوزارة الأوقاف لن يدخل في اختصاصه سوى إدارة واستثمار أموال الأوقاف على أسس اقتصادية. ولكي تنمى أملاك الأوقاف كأملاك خاصة، وعليه أن يسدد للوزارة صافي إيراد الأوقاف الخيرية بعد خصم 15 % مصاريف إدارية و 10 % مصاريف متنوعة [16] (من المواد 2، 3، 5، 6).

بدأت الأوقاف تدير أملاكها بأسلوب رأسمالي، متصلة بقطاع الإنماء العقاري وذلك من خلال بناء عمارات فاخرة مخصصة للطبقات الميسرة، تدر عليها مكاسب تثير ريبة بعض أعضاء مجلس الشعب[17]. هذا الشكل الإداري الرأسمالي يتمفصل معه شكل سابق على الرأسمالية وهو السائد في مناطق المدينة القديمة.

رابعًا: الأوقاف والإسكان الشعبي

إذا كان لإداري الأوقاف الجدد نصيب من رزق الله، فيجب أن يتمتع به أيضًا "الفقراء" و "المحتاجون".

فالأوقاف تمتلك حوالي نصف مدينة القاهرة القديمة [18]، هذا غير القصور والخانات والوكالات والجوامع القديمة الملزمة برعايتها وهي تحف من العمارة المملوكية والعثمانية، وبالرغم من تصنيفها كآثار، فهي تستخدم لإيواء المشردين باتفاق ضمني مع الأوقاف، مما يسرع بإهلاكها.

"في بداية القرن العشرين، طبقًا لتقرير لجنة الحفاظ على الآثار العربية، كان يوجد 75 بيتًا وقصرًا مصنفين كآثار لم يتبق اليوم منها سوى 30 أشبه بالأطلال باستثناء بعض البنايات التي تحولت إلى مزارات سياحية" [19].

ويرتبط السكنى شديد الفقر في المدينة القديمة إلى حد ما بالمباني التاريخية مما يضفي عليه طابعًا خاصًا. ونقدم هنا الوصف الذي قامت به منى زكريا لهذا النوع من السكنى قبل أن نحلل منطق هذه الممارسة.

" من أكثر المظاهر اعتيادية بالنسبة للإسكان العشوائي في المناطق الأثرية ارتباطه بالمباني التاريخية: فالحوش الذي كثيرًا ما كان يميز هذه البنايات، يمثل اليوم مساحة من الأرض المشاع فيمكن للأوقاف أن تستأجرها كأرض خالية بالإضافة إلى حق استغلالها. ومن هنا ظهر نمط جديد من السكن العشوائي الحضري: الحوش ويتكون من عدة غرف بناها مستأجر الأرض بمواد خفيفة ثم يعيد تأجيرها بدوره من الباطن. وكمثال لذلك "الحوش" المبنى داخل حوش ربع قزلار. ويتكون هذا الحوش من 40 غرفة تقيم في كل واحدة منها أسرة. وظهر هذا البناء العشوائي خصوصًا بعد تضخم أزمة الإسكان. ويمثل 70 % من القاطنين سكان المدينة القديمة الذين وجدوا أنفسهم بدون مأوى بعد انهيار عماراتهم القديمة. فكان أمامهم الخيار بين دفع خلوات تتعدى ملايين الجنيهات أو الاكتفاء بحجرة في مكان هامشي إيجاره متوسط. نؤكد أن هذه الأحواش مبنية خارج مواصفات النظام الصحي العام: كما أن وجود صنبور واحد لمياه الشرب غالبًا ما يكون استثناءً. ولهذا الوضع عواقب وخيمة ليس فقط على المستوى الصحي ولكن كذلك على أساسات الآثار المحيطة بهذه الأحواش. وقد حاولت وزارة الأوقاف فيما بعد استرداد هذه الأراضي لإعادة توظيفها على نحو أكثر تخطيطًا، وعلى الرغم من ذلك فما زال هناك ثلاثون حوشًا مشابهًا على الأقل داخل القاهرة الأثرية [20]." وكان يجب حسن صيانة الآثار التي ترعاها الأوقاف (القصور والجوامع والبيوت ذات القيمة) والتي ظل إيرادها يتكاثر قبل تأميمها، حيث كان جهاز الأوقاف يستقطع تكاليف الصيانة والإدارة من إيرادات الوقف.

من جهة أخرى، كانت الأوقاف الخيرية مخصصة لصيانة القصور القديمة والجوامع حسب رغبات واهبيها. هذه البنايات المتروكة لقدرها في حالة من التحلل بسبب عدم صيانتها، حيث كان يتطلب ترميمها استثمارات كبيرة. ولما لم تكن لها قيمة غير قيمتها الثقافية والتاريخية، فإن عملية الترميم لم تبد مربحة في نظر مسئولي الوقف.

إن أزمة الإسكان التي ولدت في أعقاب الحرب العالمية الثانية بالتحديد، تفاقمت فيما بعد لذوي الدخول المحدودة ووجهت تدخل الأوقاف في مجال الإسكان الشعبي. ولا يقتصر هذا التدخل على المدينة القديمة، ولكنه يشمل كذلك مناطق الإسكان العشوائي المتاخم للحضر. وهكذا فنحن نجد أراضي حكرًا في بولاق الدكرور وحلوان.

وتباشر الأوقاف الإدارة العقارية في هذه المناطق طبقًا لثلاثة نظم سابقة على النظام الرأسمالي، مثلما كان يحدث في باريس وروون حتى القرن الثامن عشر [21].

أ-الحكر

الذي ألغاه القانون سنة 1953 ولكنه ما زال ساريًا كتركة مثقلة في أراضي الوقف في كل من المدينة القديمة ومناطق الإسكان العشوائي، والمقصود هو نوع من الإيجار على المدى الطويل محدد بستين سنة ويمكن مقارنته بإقطاعية دائمة. وقد يكون الحكر أرضًا خالية أو بيتًا يدفع المستأجر إيرادًا سنويًا يعاد تقييمه حسب زيادة سعر العقار ويتحمل تكاليف الإصلاحات والصيانة، ومن حقه أن يبني على الأرض. وكانت أراضي الأوقاف قبل الإصلاح الأول سنة 1946 لا يجوز التصرف فيها بالبيع أو الشراء. وفي أعقاب صدور القانون أصبح للمستأجر حق البيع، وفي هذه الحالة تحصل الأوقاف 40 % من سعر البيع (المادة 999 – 1014 من القانون المدني).

وفي ظننا أن الإيراد السنوي المفترض أن يدفعه المستأجر للأوقاف محدد وثابت دائمًا، وحتى لو أعيد تقييمه فهو لا يخضع لأية قواعد للقيمة.

ب – الإيجارتان

وهي شكل من الحكر تنطبق على المباني التي في حاجة إلى ترميم. في هذا النظام يدفع المستأجر للأوقاف مبلغًا يساوي قيمة المبنى (غالبًا ما يكون رمزيًا لأن المبنى يكون في حالة أطلال)، بالإضافة إلى إيجار سنوي (المادة 1013 من القانون المدني).

جـ – خلول الانتفاع

وهو نوع من الإيجار يمكن مقارنته بالإقطاعية الدائمة (مادة 1014 من القانون المدني).
ويبدو أن النوعين الأخيرين من أشكال الإيجار لم يعودا موجودين.

إذا كان هذا الشكل القانوني قد استخدم في أوروبا "عندما كان يعجز المالك عن مواجهة مصاريف الصيانة والبناء.. "(22)، فلم تكن الحال كذلك للأوقاف في مصر، حيث كان يبلغ إيرادها 10 ملايين جنيه مصري عام 1958 (23). ولكن اتضح أنه من الممكن "تكوين ثروة بتأجير مأوى للفقراء، كما أن المضاربة الإيجارية المعمول بها هي نوع من العمليات المربحة" (24). ولما خفضت تكاليف الاستثمارات لأدنى درجة (بناء خفيف، وعدم وجود تجهيزات وبنية تحتية) أو لم تكن هناك استثمارات بالمرة في حالة وجود مبنى، فإن المستأجرين يدفعون 10 أو 15 أو 20 مرة ضعف المصاريف المنفقة.

هذا الطراز من العلاقات الاقتصادية، يقول عنه توبالوف: "يعمل على التفرقة بين مالك عقاري صاحب حق في الإيراد، ومستثمر لرأسمال نقدي: وإذا لم يكن هذا المستثمر (المستأجر للعقار من الباطن) مضطرًا لبناء عمارة فإنه يتسلمها "بالمجان" لأنه لا يقوم سوى بصيانتها" [25]. وحتى هذه الصيانة لا يقوم بها، ولما كان اهتمام المستثمر هو تحصيل أقصى ما يمكن من المستأجرين، فإنه يقوم إذن بالتكثيف (إضافات عديدة) والتقسيم إلى غرف تشغل كل واحدة أسرة بأكملها. وعندما تنهار العمارة لا يعيد بناء عمارة بديلة إلا إذا تأكد من تحقيق عائد بعد التجديد. يستمر إذن تضاعف العشش على قطعة الأرض. السؤال الذي يطرح نفسه هو من المستفيد في هذه العلاقة؟ الأوقاف أم المستأجر؟ إن قسمة الإيراد غير المتكافئة بينهما تبدو أنها في صالح المستثمر، ولكن لما كانت الأوقاف تؤجر مباشرة عمارات وأراضي للفقراء بدون وسيط، فهي مستفيدة للغاية وإلا ما كان لإيراداتها أن تزيد.

وهكذا تقوم الأوقاف بتحصيل فائض القيمة الاجتماعي بتحصيل إيجارات من العمال حتى ولو كانت رمزية لسكنى غير لائقة، يسدد سعر تكلفتها أكثر من مرة. وتعين الأوقاف في نفس الوقت محصلين للإيرادات يحصلون إيرادات الأوقاف ويسلبون إيرادات لأنفسهم. وفائض القيمة الاجتماعي هذا المُحصل من دخول الفقراء، كان فيما مضى يقسم بين النظار وبين الذين عناهم واهب الوقف وهم عاطلون بالوراثة وغير منتجين. وبعد إلغاء نظام الأوقاف وإدخال إصلاحات عديدة عليه، انخفضت إيراداتها بشكل ملحوظ، فمن 10 ملايين جنيه مصري سنويًا إلى مليون جنيه فقط [26]. هذه الظاهرة طبيعية لأن مضمون الملكية وطبيعتها وقيمتها الاستخدامية تتغير، وهكذا يحل الإثمار الاجتماعي محل الإثمار الاقتصادي المفرط.

ابتداء من عام 1971 ، مع إعادة أملاك الأوقاف للجهاز الجديد الذي أنشئ فإن الإيرادات المسلوبة من الفقراء تستثمر في العمارات المخصصة لسكنى الأغنياء.

يلعب إذن جهاز الأوقاف في مجال التنمية العقارية دورين في ظاهرهما تناقض إلا أنهما متكاملان ويدخلان في منطق النظام. فهو يظهر بمظهر المنمي العقاري الحديث خارج نطاق القاهرة التاريخية، وفي داخلها يتصرف كمؤسسة من القرون الوسطى. ويرتكز هذا النمط على مبدأ أيديولوجي وسياسي أكثر منه اقتصادي كالتالي:

- يتيح الشكل الأول من التدخل للمهاجرين الجدد والعمال غير المهرة الحصول على

مأوى، حتى ولو كان في ظروف متواضعة، وبهذا يتم ضبط العلاقات الاجتماعية على المدى المتوسط.

– كما أنه يتيح عائدًا بالنسبة للأوقاف ومحصلي الإيرادات المعينين، حيث إنه لم تتجمع بعد كل الظروف لتجديد المباني التاريخية ليحل إيراد التجديد محل إيجار الأماكن ويصبح أكثر ربحية. وتسير في هذا الاتجاه مبادرات اليونسكو والبنك الدولي لتجديد المدينة القديمة وإحياء قيمة التراث المعماري. وتصطدمان حتى الآن بصعوبة نقل السكان بسبب التكلفة الاجتماعية والاقتصادية التي تمثلها عمليات إعادة التسكين. في حين أن مدير جهاز أملاك الأوقاف قد صرح برغبته في تحويل جميع الأملاك إلى رأسمال. وهذا تصريح ذو دلالة[27]. ويمكن لعنصر آخر أن يسرع بتحويل هذا الإجراء إلى واقع وهو اهتمام المثقفين بالمدينة القديمة.

إن فكرة السكنى بجوار الآثار في المدن التاريخية المصرية وفي القاهرة بشكل خاص لم تتبلور بعد كما حدث في الأنوية التاريخية للعواصم الأوروبية الكبرى، ذلك أن تلك الأحياء ينظر إليها على أنها أماكن فقيرة ومتدهورة. نتيجة لتدهور المحيط العمراني ككل. كما أن أحواش القصور والجوامع الأثرية تستغل من قبل الأوقاف لإسكان المهاجرين الجدد ومن تهدمت مساكنهم ومقابل إيجار ليس بالزهيد. ثم تدعي الأوقاف بعد ذلك قيامها بعمل خيري. وتأتي بالتالي الهيمنة الأيديولوجية على هؤلاء من قبل موظفي الوقف كنتيجة منطقية، حيث لا يكون أمامهم خيار آخر.

إلا أنه مع تطور أشكال التدخل الرأسمالي للأوقاف فإنها سوف تستغني تدريجيًا عن التدخل لصالح الطبقات المعدمة. والدليل على ذلك هو ما تم في مجال بيع حكرها المتوارث من الأراضي والمباني، وكذلك مساهمتها في بنك التعمير والإسكان والتي تعكس نمط تدخل رأسمالي نقدي.

ويمكننا أن نستخلص من كل ذلك إن عجزت الدولة في الاستجابة للطلب على الإسكان الشعبي لمحدودي الدخل أو المعدمين تقوم الأوقاف بسده ويأتي هذا على حساب الآثار التاريخية—كما أن مقسمي الأراضي يسددون ثغرة أخرى لصالح الفئات المتوسطة على حساب الأراضي الزراعية الخصبة.

هوامش

(1) هو عبارة عن حق ملكية شبيه بحق الملكية الأبدي للكنيسة الكاثوليكية.
(2) ارجع إلى جبرييل بير وروبير مابرو وج أبو لوجد وايرالابدوس وآخرين (انظر فهرس المراجع).
(3) أنشئ مركز الدراسات والوثائق الاقتصادية والقانونية CEDEJ في القاهرة عام 1971 تحت رعاية وزارة الخارجية الفرنسية.
(4) "Le waqf dans l`Egypte contemporain "، "Kamal Barbar، Gilles Kepel ملف.C.E.D.E.J ".

(5) المرجع السابق.
(6) Gabriel Bear، "A history of land ownership in modern Egypt 1850– 1950" ، Oxford University Press، 1962.
(7) اطلع على نص هانكي في الملحق الرابع. فهذا النص يكشف بشدة المعوقات التي كان يسببها نظام الوقف قبل الإصلاح الذي أدخل عليه عام 1946 نقلاً عن Le waqf dans l`Egypte contemporaine مرجع سبقت الإشارة إليه.
(8) " Le waqf dans l`Egypte contemporaine مرجع سبقت الإشارة إليه.
(9) المرجع السابق.
(10) تقديرات نشرتها مجلة المصور الأسبوعية في عددها رقم 1988 الصادر فى 1982/1/15..
(11) سيتم هذا النشر عن طريق توزيع نشرات ثقافية وتقديم تفسير ميسر للقرآن والتدريب على التلاوة القرآنية المنغمة وإعداد أئمة ودعاة المساجد المهتمين بالمشاكل اليومية، وإصدار مجلة بالقاهرة وإنشاء معاهد وهيئات إسلامية. والجدير بالذكر أن وزارة الأوقاف كانت تعين دعاة المساجد على المستوى المحلي.
(12) "تاريخ الأوقاف" تأليف الشيخ عبد المنعم النمر وزير الأوقاف القاهرة عام 1979 مختارات. ارجع إلىLe waqf dans l`Egypte contemporaine مرجع سبقت الإشارة إليه.
(13) إن التغير الذي قام به السادات بعد وفاة عبد الناصر وأطلق عليه " ثورة التصحيح" لم يسفر في الحقيقة إلا عن استبعاد وحبس مؤيدي استمرار سياسة عبد الناصر.
(14) نقلاً من مرجع " Le waqf dans l`Egypte contemporaine مرجع سبقت الإشارة إليه.
(15) المصور مجلة أسبوعية، العدد 2988 ارجع إلى الهامش رقم 10.
(16) نقلاً عن المواد 2 و3 و5 و6 من قانون عام 1971.
(17) في جلسة مجلس الشعب المنعقدة في 1981/2/1 تقدم الدكتور عوارة باستجواب إلى وزير

الأوقاف يطلب فيه توضيح مدى شرعية ما تقوم به الوزارة من إضافة فوائد على أسعار العمارات السكنية أو الأماكن العامة التي تعرضها للبيع. وقد أوضح النائب أنه لا يفهم لماذا اللجوء إلى المكاسب غير الشرعية في أملاك الأوقاف التي هي في الأصل ملك لله. نقلاً عن "Le waqf dans l`Egypte contemporaine " مرجع سبقت الإشارة إليه.

(18) إن مساحة المدينة القديمة تصل إلى 1429 هكتارًا (5.4 % من مساحة القاهرة الكبرى) وبذلك يكون نصفها 714.5 هكتار. هذا التقدير غير الدقيق نشرته مجلة المصور الأسبوعية، سبقت الإشارة إلى المرجع.

(19) منى زكريا "L'espace d'habitat et l'espace de travail dans la vieille ville" بحث مقدم إلى المائدة المستديرة الذي انعقد بـ "ليون" في الفترة من 18 إلى 20 نوفمبر 1982 تحت عنوان *Politiques urbaines dans le monde Arabe I.R.M.A.C*. ليون سندباد 1984.

(20) المرجع السابق.

(21) Topalov، "Capital et propriété Foncière". سبقت الإشارة إلى المرجع.

(22) المرجع السابق.

(23) تصريحات مدير هيئة الأوقاف في مجلة المصور الأسبوعية. سبقت الإشارة إلى المرجع.

(24) H. Coing، "Capital et habitat populaire ". مرجع سبقت الإشارة إليه.

(25) Topalov Capital et propriété foncière مرجع سبقت الإشارة إليه.

(26) Le waqf dans l`Egypte contemporaine " مرجع سبقت الإشارة إليه.

(27) مجلة المصور الأسبوعية El Mossawar سبقت الإشارة إلى المرجع.

الفصل الثامن
إدارة القطاع الخاص
للأراضي المتاخمة للحضر

تنطبق تلك الإدارة على كل الأراضي التي لا تدخل في نطاق أملاك الدولة، أي على الأراضي الزراعية في مجملها وعلى الأراضي الحضرية المملوكة للأفراد أو شركات للإنماء العقاري أو شركات التأمين أو المجموعات المالية... يمتلك هؤلاء الملاك أكثر من 96 % من الأراضي غير المملوكة للدولة (96 % من الـ 4 % من مساحة مصر التي تمثل أراضي غير صحراوية).

وتختلف الملكية العقارية في الحضر عنها في الريف. ففي الأولى ترتبط الملكية العقارية بملكية المباني في الغالبية العظمى، والقوانين المنظمة لهذه الملكية نابعة من القانون الأنجلو أمريكي ومن التشريع النابليوني، باستثناء بعض الحالات قمنا بتجميعها في الملحق الثالث.

وتملك الأراضي في الحضر مرتبط بالإجراءات المعتادة بين البائع والمشتري. وهكذا فإن عمليات السطو على هذه الأراضي تصبح غير ممكنة بالمرة. وفي دراستنا هذه لن نتناول إدارة الأراضي في الحضر، فالذي يقع في دائرة اهتمامنا هو إدارة الأراضي الزراعية المتاخمة للحضر.

أولاً: تطور توزيع الأراضي الزراعية في مصر

(أ) الوضع قبيل الثورة

تميزت الملكية الخاصة للأراضي بتركزها في أيدي طبقة من كبار ملاك الأراضي مثلوا 1.3 % من الملاك قرب نهاية القرن الماضي، يمتلكون 44 % من الأراضي الصالحة للزراعة، على حساب الأغلبية الساحقة من الفلاحين: 83.3 % من الملاك، لا يمتلكون سوى 21.7 % من الأراضي. بين هذين الضدين كانت هناك طبقة ملاك متوسطين يمثلون 15 % من الملاك يمتلكون 34.3 % من الأراضي [1].

وقبيل ثورة 1952، أي ربع قرن بعد الاستقرار النهائي للملكية الخاصة [2]، فإن عملية تجزئة الأرض وإدخال العمالة الزراعية فيها وتكثيفها موضح في الجدول التالي:

- 94.3 % من الملاك الحائزين على أقل من 2.1 هكتارًا، كانوا يمتلكون 35.4 % من الأراضي.
- 5.2 % من الملاك الحائزين من 2.1: 21 هكتارًا، كانوا يمتلكون 30.4 % من الأراضي.
- 0.5 % من الملاك الحائزين على أكثر من 21 هكتارًا، كانوا يمتلكون 34.2 % من الأراضي.

كانت المساحة الكلية المزروعة في مصر تبلغ 252.0000 هكتارًا [3].

(ب) الإصلاح الزراعي لثورة 1952

قبيل الإصلاح الزراعي، قدر عدد الفلاحين الذين لا يمتلكون أراضي بـ 8 ملايين [4]، وهناك من قدرهم بين 10 – 14 مليونًا [5]. وكان من الممكن أن يؤدي صراع الفلاحين ضد البؤس إلى ثورة شعبية. في يوم 23 يوليو 1952 نجح الضباط الأحرار في انقلابهم ضد القصر وطالبوا بجلاء الإنجليز. وفي 9 سبتمبر 1952 صدر قانون رقم 173، وهو أول قانون للإصلاح الزراعي.

1- قوانين الإصلاح الزراعي

حدد القانون الأول 173 لسنة 1952 الملكية العقارية بحد أقصى 200 فدان، وخفض القانون الثاني 127 لسنة 1961 الحد الأقصى إلى 100 فدان، ثم إلى 50 فدانًا طبقًا للقرار 1969. ونتيجة لقوانين وقرارات الإصلاح الزراعي المطبقة بين 1953 – 1970 فإن 818.000 فدان أي 12.5 % من الأراضي الزراعية وزعت على 342.000 أسرة، أي 1.7 مليون شخص، يمثلون 9 % من سكان الريف [6].

وبالنسبة للعدد الكبير من الفلاحين الذين لا يمتلكون أرضًا، فيمكننا أن نتساءل: هل كان هذا الإصلاح إصلاحًا، أم كان مجرد مؤازرة، أو كما يقول بيير فرومان: "إن الإصلاح الزراعي موقف سياسي للمؤازرة، وهو يستحق التقدير، ولكن علينا أن نعترف أن تأثيره العملي ضعيف" [7].

وتجدر التذكرة بأن كبار الملاك تم تعويضهم عن تطبيق نزع الملكية. وتصف هذا التعويض دورين وارنر التي دعتها هيئة الإصلاح الزراعي سنة 1955 بأنه "إجراء غير مبرر من الوجهة الاقتصادية. لأن أسعار الأراضي كانت أسعارًا احتكارية. إذ إن متوسط الريع السنوي لم يكن أقل من 7 %، مما يعني أن الملاك كانوا يسددون سعر الأرض على 14 سنة (لو سددوا بالفعل) " (8). موقف آخر من المؤازرة للإقطاع وهو السماح ببيع الأراضي التي تزيد على الحد الأقصى وهو 200 فدان والذي لم يطبق عليها قانون الحراسة، على غرار القانون الأول للإصلاح الزراعي. وهذا الإجراء يسمح لكبار الملاك وهم أوائل المشترين بزيادة ممتلكاتهم وتأكيد عزوتهم في الريف.

2- استعادة الدولة لاحتكارها جزئيًا

بالنسبة للأراضي التي لم توزع على الفلاحين فقد أصبحت من أملاك الدولة، وتبعت وزارة الإصلاح الزراعي الجديدة ومساحتها الكلية 1206475 فدانًا أي 6/1 المساحة المزروعة وكأن التاريخ يعيد نفسه.

فقد أصبحت الدولة من جديد أكبر مالك للأراضي الزراعية. "في سنة 1956 بلغ عائد ربح هذه الأراضي 2754800 جنيه مصري لتحل الدولة محل كبار الملاك في استغلال الفلاحين الفقراء والعمال الزراعيين" (9).

ويؤكد إلغاء الأوقاف الأهلية وضع الدولة كأكبر مالك عقاري في مصر. ولكنها ليست الوحيدة، مثلما في الماضي. وفي الوقت الذي تستعيد فيه الدولة احتكارها جزئيًا للأرض الزراعية، فقد نشرت رقابتها كليًا.

وبالفعل فقد حولت وظائف الملاك الكبار الرئيسية إلى الدولة عبر تأسيس بنية جديدة: الجمعيات التعاونية الزراعية (10). والأنشطة الأساسية التي تقوم بها تلك الجمعيات هي: الصرف، تعبئة الفائض الزراعي وتطبيق سياسات الدولة الزراعية (الدورة الزراعية) وإضفاء طابع اشتراكي لأدوات الإنتاج، والمقاومة الجماعية للآفات وتسويق المنتجات الزراعية.

ألزمت الدولة الملاك بتسليم الحصة المقررة من المحاصيل التقليدية "القطن والفول والذرة والقمح" وتم فيما بعد ضم البصل، وسمح هذا الإجبار لها بالاستيلاء على أهم ريع زراعي تنتجه الأمة (القطن مادة التصدير الأولى)، حتى يمكنها تكوين التراكم الضروري للبدء في الصناعة وتنميتها.

3- نتائج الإصلاح الزراعي

تم توزيع الأراضي على الفلاحين على هيئة قطع صغيرة من 3–5 فدادين. هذا النظام الذي صاحبه الانفجار السكاني، لم يكن إلا ليؤكد تفتيت الملكية العقارية ومن ثم جعل المستفيدين الجدد والملاك الصغار القدامى بلا قوة.

تحليل تطور توزيع الأراضي العقارية بين (1952 – 1965)، يؤكد الاتجاه إلى تفتيت الأراضي الزراعية. فمتوسط الملكية لكل فرد كانت 2.14 فدان سنة 1952، أصبحت 1.96 فدان سنة 1962 (11). من جهة أخرى، وبتجنب مساس الملكية العقارية لكبار ومتوسطي الملاك (البرجوازية الريفية) ومع استمرارها في المراقبة والتوزيع وتخصيص الفائض الزراعي، حافظت الدولة وساهمت في إعادة إنتاج العلاقات الاجتماعية السابقة في الريف: تأكيد الانقسام الاجتماعي الذي لا رجعة فيه وهو نتيجة لتطور علاقات الإنتاج الرأسمالية(12).

وقد أدى هذا الوضع الجديد إلى تفجير صراع الطبقات بشكل مدوي عقب اغتيال صلاح حسين الفلاح المناضل عام 1965 على يد الأسر الكبيرة المالكة في كمشيس. "لقد كشفت اللجنة التي تولت القضاء على بقايا الإقطاع، على إثر هذا الحادث الخطير، عن مدى الاستغلال والتحايل على قوانين الإصلاح الزراعي لصالح كبار الملاك" (13).

ويجيء الفشل الجزئي للخطة الخمسية (1961 – 1965) في تحقيق أهدافها وهزيمة 1967 ليضعفا وضع الجناح الراديكالي والإصلاحي في ائتلاف السلطة. ومن هنا لاحت تصفية مكتسبات الإصلاح الزراعي (14).

في عام 1971 عقب وفاة عبد الناصر، حقق كبار ومتوسطو الملاك نصرًا ساحقًا في انتخابات جميع مؤسسات السلطة: البرلمان، الاتحاد الاشتراكي، المجالس المحلية .. إلخ. وإذ يطول شرح التغيرات العديدة والعميقة الناتجة عن هذه الردة فسوف نكتفي بتلخيص أهم ملامحها الأساسية:

- استعادة الإقطاع القديم لأراضيه التي كانت قد وضعت تحت الحراسة.
- إصلاح النظام الجماعي للتسويق من خلال الجمعيات التعاونية، حتى يسمح للوسطاء والتجار والسماسرة أن ينفذوا في هذه السوق.
- تصفية ملكية الدولة من خلال بيع الأراضي المستصلحة التابعة لوزارة الزراعة للأفراد على هيئة قطع مساحة كل منها 25 فدانًا على الأقل.

– استعادة هيئة الأوقاف لأملاكها التي كانت قد وضعتها الدولة تحت الحراسة وتحت تصرف المجالس المحلية.

– التزام صغار الملاك فقط بتوريد حصة إجبارية من المحاصيل للدولة، أما كبارهم فيجدون دائمًا وسيلة للتهرب.

هل عاد الوضع إلى ما كان عليه قبل الثورة؟ كل الدلائل تؤكد ذلك. فالتوزيع الجديد للملكية العقارية كانت تحوطه السرية منذ سنة 1965، غير أن هناك عدة تقديرات ذات دلالات هامة.

وفقًا لتقدير هيئة الأسعار فيما يخص توزيع الأراضي سنة 1973، كانت نسبة صغار الملاك لأقل من 5 فدادين 94.5 % سنة 1965، أصبحت 85.6 % سنة 1973، وفي نفس الوقت انخفضت حصتهم من الملكية من 57.1 % سنة 1965 إلى 26.1 % سنة 1973. نفس الظاهرة تمس متوسطي الملاك (5–10 فدادين) الذين تضاعفت نسبتهم ثلاث مرات منذ 1952، في حين أن حصتهم من الملكية لم تتزايد سوى بنسبة 27 %.

أما الرأسماليون الزراعيون وكبار الملاك العقارين، فإن نسبتهم زادت 1.27 % بالنسبة لسنة 1952، كما زادت حصتهم في الملكية بنسبة 12 % [15]. في بلد يتميز بمساحة زراعية محدودة، فهذا يعني تأكيد الفقر ونزع الملكية من صغار الفلاحين لصالح كبار الملاك الزراعيين.

ثانيًا: آليات نزع ملكية صغار الفلاحين

(أ) تطور علاقات الإنتاج الرأسمالية في الريف

يظهر هذا التطور أولاً من خلال تركيز أدوات الإنتاج بين أيدي كبار الملاك العقاريين: كما يقول فؤاد مرسي: "فإن حوالي 3 % من الملاك يمتلكون حاليًا أكثر من 35 % من الأراضي الزراعية تساوي المساحة التي كانت تمتلكها الأرستقراطية الزراعية قبل الثورة" [16]. في سنة 1965 كانت البرجوازية تستخدم 12700 جرارًا زراعيًا، مما يشكل 82 % من العدد الكلي للجرارات المستخدمة في الزراعة، في حين أنه لم تكن الجمعيات التعاونية تملك سوى 1080 (7 % من العدد الإجمالي) [17]. وثانيًا من خلال إحلال الزراعات ذات العائد

(أعشاب طبية، وزهور، وخضراوات) محل الزراعات التقليدية (القطن، والفول، والقمح) الذي يمثل أحد مظاهر امتداد علاقات الإنتاج الرأسمالية إلى الريف.

وهكذا فإن المساحة المزروعة قمح وفول وشعير بين (1952 – 1976) انخفضت 121.000 فدان، في مقابل زيادة المساحة المزروعة خضار وفاكهة، فزادت بالنسبة للخضار 152.000 فدانًا، وللفاكهة 219.000 فدان [18].ومن المعروف أن هذه الزراعات تولد مكاسب بالغة وهي لا تخضع للتسعيرة أو الالتزام بتوريد حصص منها للدولة، كما هي الحال بالنسبة للزراعات التقليدية. كبار الملاك هم القادرون وحدهم على تنويع إنتاجهم في هذا الاتجاه، لقدرتهم التقنية والمادية. صاحب تطور علاقات الإنتاج الرأسمالية في الريف تحول صغار الملاك إلى عمال وإفلاسهم، كما زدادت طوابير عمال اليومية طولاً لعدم وجود عمل لهم، مما أثر على موجات الهجرة من الريف للمدينة.

(ب) استنزاف الدولة لجهد الفلاحين

تقوم الدولة بوضع نظام الدورة الزراعية، فتقرر لكل منطقة زراعية في وادي النيل والدلتا نوع الزراعة التقليدية المطلوب إنتاجها. الفلاح الذي تقع أرضه في منطقة مخصصة لزراعة القطن عليه أن يشتري متطلباته من السوق لاستهلاكه الشخصي، أما الفلاح الذي يزرع البقول فيمكنه أن يلبي احتياجاته الغذائية جزئيًا باستهلاكه جزءًا من محصوله الذي لا يسوق. من جهة أخرى، ولكي يحقق فائضًا إنتاجيًا يتجاوز الحصة الإجبارية المطلوب توريدها للدولة، فإن الفلاح يطيل عدد ساعات عمله. فإذا لم تكن أرضه خصبة وذات وضع مميز، تسمح له ببيع الفائض في السوق، فيمكن أن تبتلع الحصة الموردة للدولة المحصول بالكامل. ويقول د. محمود عبد الفضيل في هذا الصدد "إن الفلاح الذي يرفض توريد الحصة الإجبارية من القمح والقطن إلى الحكومة يدفع غرامة باهظة. وفي الواقع فإن الفارق بين سعر السوق والسعر المحدد من قبل الدولة يمثل غرامة أو ضريبة تستقطع من قوت الفلاح. وإذا ما أخذنا في الاعتبار أيضًا الفارق بين السعر الإجباري للتوريد وسعر السوق العالمية في حال التصدير فإن قيمة تلك الضريبة ترتفع ارتفاعًا كبيرًا[20] ".

في ظروف كهذه، لا يمكن للفلاحين أن يلبوا احتياجاتهم، فلا يبقى أمامهم إلا الاستدانة من الجمعية التعاونية ومن بنك القرية ومن الدولة. ومن ثم يجبرون على بيع جهدهم في نفس الوقت الذي يزرعون فيه أراضيهم، لتلبية احتياجاتهم واحتياجات أسرهم.

وهكذا فإن 60 % من الملاك الذين يمتلكون أقل من فدان، و 49 % من الذين يمتلكون بين 1-2 فدان و 33 % من الذين يمتلكون من 2-3 أفدنة يبيعون جهدهم بالإضافة إلى زراعة أراضيهم[21]. أما فيما يخص صغار المستأجرين ويقدر عددهم بمليون ونصف المليون. فقد زادت القيمة الإيجارية المستحقة عليهم 29 % طبقًا لقانون 23 يوليو 1970، مما أثر على تكاليف الإنتاج وأدى إلى إفقارهم[22]. ويضاف إلى استغلال الرأسمالية الزراعية والدولة للفلاح، استغلال الجمعية التعاونية. وتترجم عمليات السلب التي تفرضها هذه الجمعيات التعاونية في شكل ضرائب قانونية أو غير قانونية مما يثقل كاهلهم بأكثر مما يتحملون، وكذلك تحصل الجمعية التعاونية على 3 % من قيمة المحصول و 10 % مقابل استغلال الجرار الزراعي و 2 % ضريبة " عجز" و2 % ضريبة رطوبة[23]. فهل لنا أن نندهش من هجرة سكان الريف إلى الحضر[24]، ومن هجرتهم المكثفة نحو البلاد العربية، ومن بيع الأراضي الزراعية المتاخمة للحضر بغرض البناء.

وإذا علمنا أن المناطق المتاخمة للحضر تتميز بتفتيت شديد للملكية العقارية[25]. يمكننا أن نفسر ظاهرة تحضر الأراضي الزراعية. ولا ينتظر الملاك الصغار بيع أراضيهم لأكبر سعر معروض، بل يذهبون بأنفسهم لعرض أراضيهم لمقسمي الأراضي، فلم يكن محض صدفة إذن أن تكون إحدى التوصيات الأساسية للمخطط العام لـ 1970: إحلال الزراعات المربحة محل زراعة المحاصيل في المناطق المتاخمة للحضر للحفاظ على الأراضي الزراعية في مواجهة التحضُّر العشوائي[26]. وكان يمكن لتطبيق هذا الإجراء أن يتيح للفلاحين الاستقرار في أراضيهم وتشجيعهم على الاستمرار في نشاطهم الزراعي، بما أنهم سيصبحون أول موردي الأغذية للعاصمة من الفاكهة والخضراوات ومنتجات الألبان.. إلخ. واستنادًا إلى تحليلنا السابق فسوف نلخص الأسباب الرئيسية التي تدفع الفلاحين إلى التخلي عن وسيلتهم الوحيدة للإنتاج فيما يلي.

(جـ) الأسباب التي تدفع الفلاحين لبيع أراضيهم

مثلما أشرنا فيما سبق، فإن صغار الملاك هم أول من يبيعون أملاكهم الصغيرة، والبحث الميداني الذي تم على ثماني قرى سنة 1977[27] يؤكد ذلك:

– أكبر عدد من الملاك الذين باعوا أراضيهم يصنفون كملاك لأقل من فدان، 160 مالكًا تخلوا عن ملكيتهم في مقابل 35 توسعوا في ملكيتهم بشراء أراض جديدة.

– فئة الملاك من فدان إلى 3 أفدنة، باع 30 مالكًا قطعهم في مقابل 60 اشتروا أراضي جديدة وأكثرهم من العاملين في البلاد العربية.

– في الفئة من 3: 5 أفدنة، نجد 5 بائعين في مقابل 18 مشتريًا.

– في فئة من 5: 10 فدادين، باع مالك واحد أرضه في مقابل 8 تملكوا أرضًا جديدة.

ونستنتج من الدراسة أن 75.8 % من الذين تملكوا أراضي أقل من 3 أفدنة هم تجار وحرفيون أو موظفون. وفي المقابل 72.6 % من الفلاحين الذين باعوا أراضيهم ليس لهم نشاط آخر غير الزراعة.

ويمكننا تصنيف الأسباب التي تسرع بفقدان الفلاحين لملكيتهم للأراضي هي أسباب متعلقة بمسائل بنيوية وأخرى مرتبطة بالسياق السياسي والاقتصادي. والأسباب المتعلقة بمسائل بنيوية هي كالتالي:

– دخول الأرض في الإنتاج الرأسمالي للدولة، يحول الفلاح إلى عامل في جبهتين، وحتى لو كان لا يزال مالكا قانونيًا فهذه الملكية شكلية. وهذا الاحتواء لا يترك للفلاح أي هامش للاستقلال كي ينوع إنتاجه.

– يؤدي تطور علاقات الإنتاج الرأسمالية إلى إلغاء ملكية صغار الفلاحين.

– التفتيت الضخم لهذا الشكل من الملكية يؤكده نظام توزيع الملكية العقارية باسم قوانين الإصلاح الزراعي، والانفجار السكاني الموازي لنظام الإرث. وعلى سبيل المثال ففي قرية البراجيل المتاخمة للحضر في غرب القاهرة تتراوح الملكية بين قراطين وفدان.

وقد أحصينا عدد 24 مالكا يشتركون في ملكية فدان واحد[28]. ويجعل هذا التفتيت الملكية في الريف سهلة الاختراق من جانب المد الحضري، وذلك لأن النشاط الزراعي ربحه قليل.

– تضاءلت الخصوبة الطبيعية للأراضي الزراعية وتآكلت الشطآن بسبب اختفاء الطمي منذ بناء السد العالي، وكان يجب تعويض ذلك باستخدام الأسمدة الكيماوية، التي بإحلالها محل الأسمدة الطبيعية (الطمي وروث البهائم) رفعت من تكاليف الإنتاج التي يتحملها الفلاحون الفقراء وتزيد من ديونهم.

– تزداد فروق الدخول المتوسطة بين المدينة والريف. وفي فئة الذين يمتلكون أقل من 5 أفدنة، يمثل الذين يمتلكون أقل من 3 أفدنة 55 % من مجمل الملاك، ويبلغ دخلهم 150 جنيهًا

سنويًا، وهذا يقترب من دخل عمال اليومية الزراعيين (140 جنيهًا سنويًا). وهذا الدخل أقل 25 % من المتوسط القومي في قطاعات الاقتصاد الأخرى [29].

العوامل المرتبطة بالسياق السياسي والاقتصادي هي كالتالي:

– أدى إرساء سياسة الانفتاح الاقتصادي إلى سيادة أيديولوجية مؤثرة "في هذه الفترة (فترة حكم السادات)، لم يعد القانون الأساسي للاقتصاد المصري هو الإنتاج أيًا كان شكله، ولكن البحث عن ريع، ومن هذا المنطلق أصبح البحث عن كل أشكال الريع الممكنة والوسائل المؤدية إليها، هو المحرك، لو كان هذا محركًا، للنشاط الاقتصادي على مستوى الدولة وعلى مستوى الأفراد على حد سواء".... "أما بالنسبة لوسائل اكتساب هذا الريع، فقد أخذت دروبًا متنوعة تضمنت جميعها تشتتًا وتحللًا لا مفر منهما لجهاز الإنتاج السابق، بما أن هدف النشاط الاقتصادي لم يعد الإنتاج، ولكن الكسب بدون إنتاج"... "وأيًا كانت الوسائل فكون الريع قد أصبح في متناول جميع طبقات المجتمع المصري، فقد قلقل بشدة التوازن الاجتماعي ومعياره القيمي، لأنه حتى لو كانت كل الطبقات معنية بهذا الموضوع، فقليل منها – حسب قولها – استفاد من هذا الوضع. وجعل الكسب بأي وسيلة هدف جميع الأنشطة، لم يكن لينتج سوى مظاهر ذات اتجاه فوضوي" [30].

– وهكذا أصبح الفلاح الصغير بعد أن باع أرضه، مالكًا صغيرًا ذا دخل، حيث يبني بيتًا للإيجار من ثلاثة طوابق. ولما كان هو نفسه مستغلاً فيما مضى، فقد تحول إلى مستغل يقسم شقق عماراته الصغيرة إلى غرف للسكنى حتى يستخرج أقصى فائدة (سوف يؤجر حتى المطبخ) بالطبع هذه الصورة غير عمومية، ولكنها تتفق وكثير من الحالات الواقعية. أما غالبية الفلاحين الذين فقدوا ملكياتهم أكثرهم فقرًا فقد وجدوا أنفسهم غير قادرين على الاستثمار في أي مجال، بعد أن تقاسموا ثمن الأرض فيما بينهم ، فإنهم هاجروا إلى البلاد العربية.

– تمثل الهجرة المؤقتة إلى البلاد العربية إذن فرصة للفلاح الفقير، وضياع وسيلة إنتاجه يمكن تعويضها بشراء تاكسي أو سيارة نصف نقل أو قطعة أرض أخرى بالادخار الذي حققه من بلاد البترول الغنية (سنعود فيما بعد إلى مسألة الهجرة). ولكن هذه الهجرة تعتبر حلاً فرديًا، ولا تعطي أي فرصة لأي مبادرة بمطالب جماعية. والفلاحون الذين حرموا من هذه الفرصة لم يتبق لهم إلا الصمت والفقر المدقع. وللهجرة نتائج عكسية في الإسراع بفقد صغار الفلاحين لأراضيهم. فزيادة القوى الشرائية للمهاجرين تؤدي إلى زيادة فائقة

في سعر الأراضي. والنسبة بين الدخل الناتج من استغلال الأراضي الزراعية والناتج من استغلال أراضي البناء هي في صالح الأخيرة بدون أدنى شك.

ثالثًا: عملية تحضر الأراضي الزراعية

وفيما نحن نقوم بتأريخ تحول الأراضي الزراعية إلى أراضي بناء، يمكننا التعرف على كل المتدخلين في هذه العملية.

(أ) مصانع إنتاج الطوب الأحمر

يمثل تجريف الأراضي الزراعية من طبقتها الطميية أولى مراحل العملية. وكان يوجد في مصر 1200 مصنع لإنتاج الطوب الأحمر، وكانت كلها مقامة داخل الحقول على مقربة من المادة الأولية ومن الأيدي العاملة، وكان يعمل بهذه المصانع 100.000 عامل وموظف[32].

بين (1972 – 1982) غذت هذه المصانع 35 مليون م3 من الطمي، مما أدى إلى بوار 17000 فدان[33]. قدم المنتجون 5000 جنيه عن كل فدان للفلاحين وهو عرض مغرٍ دفع الفلاحين الفقراء إلى بيع أراضيهم.

قررت الدولة وهي نفسها منتجة للطوب الأحمر، إغلاق مصانع الطوب الخاصة فقط. هذا القرار الذي اتخذ في نهاية عام 1981 ينص على إنشاء 27 مصنعًا للطوب الأسمنتي، وأصبح هذا القرار أكثر تواضعًا فلم يتم إنشاء سوى مصنع واحد. وتغذي المصانع الخاصة لإنتاج الطوب الأحمر كل قطاعات إنتاج المساكن، وتلبي 90 % من الطلب.

أغلب هذه المصانع مشيدة بشكل غير قانوني، ففي محافظة الجيزة من بين 256 مصنعًا هناك 147 مصنعًا مشيدة بدون ترخيص[34]. وتستخدم هذه المصانع أيدي عاملة وتستغلها إلى أقصى حد بدون أي ضمان اجتماعي[35]. ويقف أرباب هذه المصانع ضد تحويلها لإنتاج الطوب الأسمنتي. إذ إن إنتاج الطوب الأحمر لا يتطلب سوى استثمار ضعيف، ووضع هؤلاء الأرباب المهيمن على السوق وسلب فائض قيمة الأيدي العاملة يسمح لهم بتحقيق أرباح طائلة.

(ب) الملاك

يمكننا التفرقة بين ثلاث فئات من الملاك:

(1) الفلاحون الفقراء المجبرون على بيع أداة إنتاجهم.

(2) الملاك الغائبون قاطنوا المدينة والذين يعملون في أنشطة أخرى غير زراعية.

(3) ورثة المزارعين المتحضرين والمتعلمين والذين لا يريدون مواصلة مهنة آبائهم.

يختلف منطق الفئات (2) و (3) عن منطق الفئة (1). في نفس الوقت الذي يبيع فيه الفلاحون الفقراء أراضيهم مباشرة عقب تجريف مصانع الطوب لها. فالآخرون ينتظرون حتى تتحضر المنطقة التي تقع عليها أراضيهم لكي يبيعوها بأحسن سعر. فهؤلاء إذن في حمى القانون الذي يعاقب محولي الأراضي الزراعية إلى أراضي بناء.

ولتبوير أراضيهم الزراعية يرفض الملاك استلام الأسمدة والمبيدات من الجمعيات التعاونية المحلية. ثم يقومون بعد ذلك ببيع طبقة الأرض الطمبية الممكن زراعتها لمنتجي الطوب الأحمر، ونتيجة لذلك يعاقب المالك بسنة سجنًا وغرامة 1000 جنيه. وعند اطلاع وزارة الزراعة على واقعة من هذا النوع يصبح من حقها أن تستولي على الأرض وتأمر بطرده. هذه الإجراءات قليلاً ما تطبق بسبب تواطؤ موظفي الجمعية التعاونية الزراعية.

(جـ) الجمعيات التعاونية الزراعية

إن موظفي الجمعية (الأعيان – المهندس الزراعي – مفتش الزراعة .. إلخ) الذين يستغلون الفلاح أصلاً من خلال أساليب مختلفة بالإضافة لكونهم مسئولين بشكل جزئي عن ديونه وإفقاره، وجدوا أشكالاً جديدة لفرض سطوتهم عليه وسلبه. ففي كل مرحلة من مراحل تحويل الأرض الزراعية إلى أرض بناء يحصلون على إتاوة.

فالمفتش يكتب محضرًا عند رفض الفلاح تسلم الأسمدة والمبيدات الحشرية ويلزمه بدفع غرامة. ويعلن المهندس الزراعي أن الأرض غير صالحة للزراعة لأسباب تقنية: انسداد الترع والمصارف، ارتفاع نسبة الملوحة في الأرض، ارتفاع مستوى المياه غير المنصرفة.. إلخ، ويسهل الأعيان انتقال الأرض من مالكها الأصلي إلى المالك الجديد. وبهذا يتم إجبار الفلاح على اقتسام ثمن الأرض الذي أصبح ريعًا مع أكثر من طرف بالإضافة إلى أعضاء الأسرة شركائه في الأرض المباعة، ومن ثم يخسر الفلاح الفقير كل فرصة لإعادة الاستثمار، ولا يصبح أمامه سوى الهجرة.

(د) تقسيم الأراضي

بعد إزالة الطبقة الطمية تصبح الأرض مهيأة للتقسيم والبيع. إن إزالة عقبة الملكية العقارية وتحولها "من مجرد علاقة استهلاك إلى علاقة إنتاج وتوزيع" يتتابعان ظاهريًا بدون تناقضات. وتحتوي عملية التقسيم على ثلاث مراحل متتالية أو متزامنة. مرحلة إخلاء الأرض من المزارعين، ومرحلة التقسيم، ومرحلة تحويلها إلى سلعة.

ويمكن أن يقوم بهذه المراحل المختلفة شخص واحد أو عدة أشخاص.

ونميز ثلاثة أنماط للتقسيم:

(1) تقسيم من نوع "قطعة زراعية": حيث يتطابق شكل القطع مع خريطة الملكية.

(2) التقسيم ذو الـ 24 قطعة متساوية: مساحة كل قطعة 175 م^2 تمثل 24/1 من الفدان (قيراط واحد).

(3) التقسيم الحر.

النمط الأول للتقسيم يقوم به أساسًا الفلاح المالك، والشكلان الآخران يقوم بهما مقسمو الأراضي المحترفون وشركات تقسيم الأراضي والمقاولون.

سوف ننتقل من أشكال التقسيم الأقل تطورًا والتي لا تتطلب رأسمالٍ كبيرًا في البداية إلى أشكال أكثر تطورًا وتقوم بها شركات ذات طابع رأسمالي.

(1) تعريف وظهور تقسيم الأراضي

يعرف تقسيم الأراضي بأنه تمفصل إجراء خطة أو خطط أو هي خُطة بدون خطة وتداوله وإنتاج السكن وتداوله [36]، ولا يمثل تقسيم الأراضي شكلاً جديدًا للتحضر في المحيط الحضري المصري والقاهري، إذ إن التطور العصري لمدينة القاهرة منذ منتصف القرن الماضي هو نتاج خطط متتالية قام بها أفراد وجمعيات نقابية ودينية وجمعيات محلية وأجنبية.

ومنذ ثلاثين عامًا ظهر نوع جديد من التقسيم وهو التقسيم الرديء. هذه الظاهرة التي أسميناها التحضُّر العشوائي وجدت في فرنسا خلال فترة ما بين الحربين. في هذه الفترة انتشرت ظاهرة التقسيمات الرديئة كنمط شعبي للتحضر. يمثل هذا التحضُّر خصائص شبيهة بالتي نجدها في مصر اليوم.

"إحدى خصائص هذا التقسيم هي: أن إنتاج المسكن يطبق عادة بأسلوب ما قبل الرأسمالية ويقوم به ملاك الأرض بأنفسهم أو شركات بناء حرفية. وقد ظهرت

ظاهرة شعبية جديدة مع التقسيم: ظاهرة بناء خفيف مؤقت وظاهرة البناء التتابعي (غرفة غرفة)" (37).

الخاصية الثانية المشتركة هي أن "تقسيمات ضواحي باريس فيما بين الحربين كانت مخصصة بالذات لفئات الشعب المتواضعة (عمال وموظفين)، على عكس التقسيمات السابقة التي كانت تستخدم جزئيًا -على الأقل- لبناء مساكن ثانوية لقضاء عطلة نهاية الأسبوع للبرجوازية الصغيرة والمتوسطة" (38).

الخاصية الثالثة المشتركة تدخل في نطاق سياق سياسي واقتصادي مشابه:

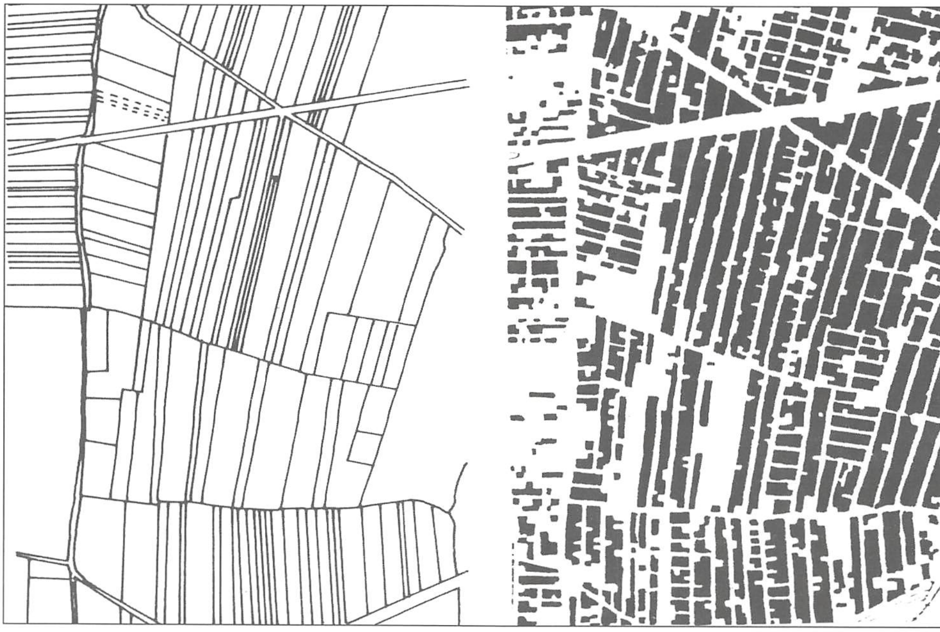
"تقسيمات 1919 هذه، هي بدون شك نتيجة مشاكل ضعف الربح للرأسمال المستثمر في العقارات في باريس مع الوضع في الاعتبار ارتفاع الدخل العقاري وأسعار البناء وقدرة الملاك الجدد على السداد" (39).... "هي رد فعل لأزمة الإنتاج وأزمة تداول السكن، رد فعل يؤدي هو نفسه إلى موقف جديد مولد لتناقضات أخرى" (40).

وجود خصائص مشتركة بين شكلي تحضر منفصلين في الزمان والمكان، لا يلغي خصائص كل نظام منهما. وإذا كان التقسيم في ضواحي باريس الوسيلة لتسكين واستقرار أيدي عاملة تستخدم في المصانع، فالتقسيم الرديء في مصر يلبي أساسًا احتياجات فئات اجتماعية واسعة لا يتحقق طلبها في السكن. ولا يرتبط ظهوره بالهدف من استقرار الأيدي العاملة الضرورية لتنمية الاقتصاد القومي كما كان الوضع في البلاد الصناعية. ومن ناحية أخرى فهو عملية غير مطابقة لقوانين التخطيط وإجراءاته المعمول بها في مصر.

(٢) القائمون على عملية التقسيم

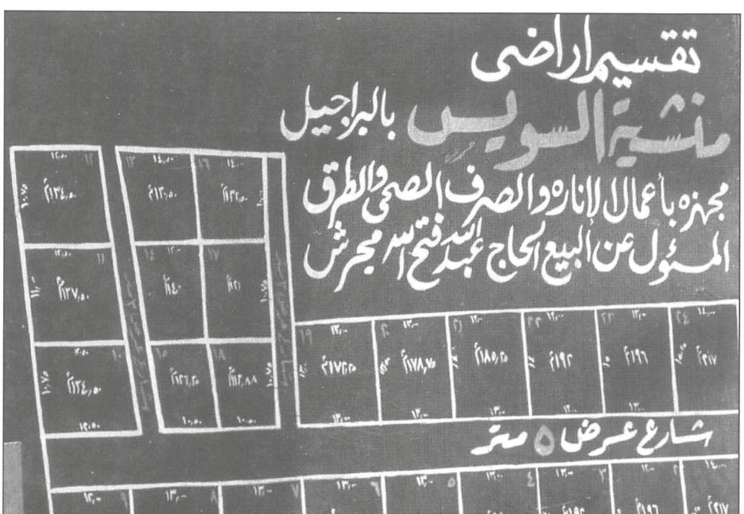
(أ) المالك المقسم

وهم صغار ملاك يمتلكون فدانًا على الأقل، والمقصود بهم الذين يقسمون أراضيهم الخاصة ثم يقومون ببيعها. ويقسم المالك أرضه دون تحديد للقطع على الطبيعة. إذ أن الرسم "في ذهنه". ويحتفظ بقطعة لاستخدامه الشخصي واستخدام مشاركيه ثم يبيع القطع الأخرى تباعًا. ويتم الإعلان عن بيع الأرض شفهيًا. ولا يكلفه ذلك إنفاق رأس مال بالنسبة للأرض أو أية مصاريف أخرى. وعلى الملاك الجدد دفع مقدمات للشراء تحدد بشكل ودي حسب مقدرتهم على السداد. ويسدد الباقي في مدة تتراوح بين سنتين و 6 سنوات.



شكل(29): تقسيم الأراضي الذي يطابق الملكية الزراعية

المصدر: Mohamed M. El Seoufi



شكل(30): تقسيم الأراضي الذي تقوم به الشركات المتخصصة– (تصوير: د. جليلة القاضي)

ولا تحصل أي فوائد، إذ إن العلاقة بينهما ودية أكثر منها تصارعية. يحصل المالك القديم على مجمل الريع الناتج من الاستخدام الجديد للأرض. ولكن هذا الريع لا يسمح له بالتفكير في الاستثمار في مجال آخر. وبذلك فهو لا يصبح رأسماليًا. لقد باع لتوه أداة إنتاجه يمكنه فقط بناء منزل والبحث عن عمل لتلبية احتياجاته، وإذا كان لديه ماشية يمكنه توسيع البيت ببناء طابق أو طابقين يأجرهما لزيادة دخله.

(ب) المالك يصبح مقسمًا

نحن بصدد مالك هدفه من عملية التقسيم لا يقتصر على بيع ملكه الخاص، ولكن احتراف التقسيم من خلال تمويل عمليات تقسيم لأراض مجاورة. في بداية الأمر يقوم بعملية كالتي وصفناها في الحالة الأولى ثم يستغل ثمن البيع لشراء أراض جديدة. في بعض الأحيان يبيع من 20 % – 40 % من أرضه الخاصة ويشرع في شراء أراض جديدة.

في المرحلة الأولى من العملية يمارس نفس الشخص وظيفتين، في المرحلة الثانية فإن ملكية وحيازة الأرض منفصلتان. وهنا تولد علاقة تصارعية بين المقسم والمالك حيث يحاول الأخير أن يحصل على أقصى ربح من بيع أرضه. غير أن توزيع فائض القيمة العقاري يكون لصالح المقسم. فهو يشتري الأرض بالفدان ويبيعها بالمتر المربع محققًا هكذا ربحًا يصل إلى 200 % على الأقل. يمكننا حتى القول إن المقسم يستحوذ بمفرده على كل فائض القيمة المنتظرة حيث لا يدفع للمالك سوى سعر الأرض الحالي وليس السعر الموازي لاستخدامها المستقبلي.

ويمتاز المقسم بإمكانية تجميع رصيد عقاري بالنسبة للقطع المميزة بالذات والتي يعيد تقسيمها عند تحضر المنطقة. وذلك مما يفسر تكاثر القطع الصغيرة في نهاية العملية.

يقع مقسمو الأراضي المحترفون بين الملاك المقسمين وشركات تقسيم الأراضي التي سنتناولها فيما بعد. ويتميزون عن سابقيهم بأنهم أقرب إلى وكلاء ورأسماليين، إذ إن هدف عملياتهم التراكم والاستثمار في نفس المجال أو في مجالات مختلفة، وهم يستطيعون تحقيق هدفهم هذا. غير أن لديهم خصائص مشتركة مع الملاك مقسمي الأراضي، فهم يبيعون مباشرة قطع الأرض للملاك الجدد ويحاولون التكيف مع الطلب بتقديم تسهيلات في الدفع وخاصة في بداية العملية. ولكن كلما زادت المساحات المقسمة يكونون أقرب إلى شركات تقسيم الأراضي وإلى التوسع في أنشطتهم في مناطق أخرى يحتمل أن تحقق لهم فائض ربح

من تميز موقعها، يختارون إذن الوقت الذي سيطرحون فيه قطعهم للبيع حسب الأوضاع العامة، وربما دخلوا حتى في عمليات إنماء عقاري صغيرة كما سنرى فيما بعد.

ويتميزون كذلك عن شركات تقسيم الأراضي بما يلي:

– يمارسون أكثر من وظيفة. واتجاههم نحو الحصول على أقصى ربح يدفعهم إلى تقليص تقسيم العمل إلى أدنى مستوى. فقليلاً ما يلجأون إلى مهندس مساحة. إذ إن نمط قطعهم يساوي أجزاء من الفدان، ويخططون الأرض استعدادًا لبنائها بدون حفر.

– لا يخصصون ميزانية للتسويق، فهم لا يعلنون عنها ويقومون ببيعها بأنفسهم، وتتلخص إعلاناتهم في سبورة سوداء معلقة في مدخل القرية وربما تتضمن خريطة أرض التقسيم. ويكتفون بيافطة تحمل اسمهم وموقع أرض التقسيم

– إنهم موجودون في مكان أرض التقسيم يجلسون على مقعد وأمامهم منضدة يمارسون معاملاتهم التجارية وعند تغيبهم ينوبهم فلاح من المنطقة عليه أن يقدم المعلومات الضرورية ويحدد مواعيد المقابلات لأن كثيرًا ما يكون هؤلاء الفلاحون ليس لديهم معلومات كافية. لا نعلم ما الوضع الصحيح لهؤلاء الفلاحين: سماسرة؟ موظفين صغار؟ عمال اليومية؟

– إنهم يتوجهون إلى فئات دخلية أقل من تلك التي تمثل زبائن شركات تقسيم الأراضي، كما أن الأراضي التي يبيعونها خالية من أية تجهيزات. وطلمبات المياه التي كانت تستخدم أصلاً في ري الأرض الزراعية تمثل منبع المياه الرئيسي، أما القنوات فتستخدم كمجار مكشوفة.

غير أننا لاحظنا خلال زيارتنا لمناطق التقسيمات العشوائية أن بعض مقسمي الأراضي غالبًا غير متواجدين، وعليك أن تبحث عنهم في مكان آخر. ففي حالة من إحدى الحالات وجدنا مقسمًا للأراضي يعمل في إمبابة وبولاق الدكرور وعندما أصبح مقاولاً أصبح يقوم ببناء مساكن "تسليم مفتاح" يشاركه شقيقان يدعيان أنهما مهندسان مدنيان، ويمتلك غرفة على هيئة كشك من الأسمنت في قلب الحقول حيث يستقبل زبائنه.

وفي حالة أخرى يكون مقسم الأراضي تاجر موبيليا، وعليك أن تبحث عنه في صالة عرضة بمصر الجديدة. هذا المثال غاية في الدلالة على تنوع أنشطة مقسمي الأراضي وقدرتهم على التكيف.

(جـ) شركات تقسيم الأراضي

قبل 1973 لم يكن هناك سوى 9 شركات خاصة لتقسيم الأراضي لها سجل تجاري ومدونة في سجلات محافظة القاهرة. وفي 1982 أحصينا 35 شركة وفقًا للإعلانات المنشورة في الجرائد.

حتى نتبين نوع وأسلوب عمليات هذه الشركات وأصل مؤسسيها، قمنا بتصنيف لسجلات محافظة القاهرة وعمل استقصاء مباشر لدى هذه الشركات.وقد توصلنا للنتائج الآتية:

عدد قطع التقسيم غير الموافق عليها منذ سنة 1966 يصل إلى 425 قطعة، وأصحابها مقسمو أراض قدموا طلبًا للموافقة على تقسيمها للإدارة المسئولة في المحافظة، ولكن رفضت ملفاتهم لأنها لم تكن مستوفاة لما يتطلبه قانون سنة 1940. وتتوزع تلك الأراضي كالتالي:

4.2 % قسمت من قبل شركات لتقسيم الأراضي.

6 % قام بتقسيمها مقسمو أراض محترفون.

89.8 % قام بتقسيمها أفراد.

يعتبر ثقل الملاك مقسمي الأراضي هو الفيصل إذن، ولكن يجب أن نضع في الاعتبار تاريخ إنشاء وبداية عمليات هذه الشركات وهو تاريخ حديث. وهكذا فإن بين الـ 35 شركة المحصاة من خلال الإعلانات:

- 6 شركات أنشئت بين (1959 – 1965).
- شركة واحدة أنشئت في عام 1969.
- 26 شركة أنشئت بين (1974 – 1978).
- شركتان أنشئتا عام 1980.

أغلب هذه الشركات (80 %) يعود إنشاؤها إلى فترة ما بعد 1973، ويجب ربط ظهورها بالهجرة إلى الدول العربية التي ترتب عليها نشأة طلب من الفئات المتوسطة والعليا من الطبقات المتوسطة للأراضي الحضرية. و هناك فمن بين الـ 35 شركة المحصاة. لدى 30 منها سجل تجاري وتقوم بممارسة نشاط آخر غير التقسيم: تصدير واستيراد، سمسرة، بيع مواد البناء، مقاولات البناء.

تسع شركات لديها تقسيم أو خطة تمت الموافقة عليها، والشركات الأخرى لا تمتلك أي

ملف لطلب الموافقة على التقسيم في محافظات القاهرة الكبرى. ووضع هذه الشركات فيه لبس كبير، فهي تنشر يوميًا إعلانات دعائية في الثلاث جرائد القومية متضمنة العنوان ورقم التليفون وموقع أرض التقسيم ومساحة القطع وسعر المتر المربع، وتاريخ وموعد الزيارات التي تنظمها الشركات بميكروباصاتها .. إلخ في نفس الوقت لا يكف محافظو المحافظات التي تقع فيها أراضي التقسيم هذه عن كشف معاملات هذه الشركات مما يشكك في تساهل الخدمات الصحفية، إذ كان عليها أن "تتأكد إذا كانت قطع التقسيم تمت الموافقة عليها أم لا" [41]، لأنهم هم "لم يوافقوا أبدًا على قيام هذه الشركات بالعمل على أراضي المحافظة"[42]. غير أن هذه الشركات مستمرة في ملء الصحافة بإعلاناتها.

حجم وسعر القطع: يبدأ حجم القطع من 185 م^2 للقطع الصغيرة حتى 300 م^2 للقطع الكبيرة، يتراوح عدد القطع بين 50–300 قطعة بالنسبة لكل أرض تقسيم، ويتراوح عرض الشوارع بين 9: 12 م، أما أسعار المتر المربع تتراوح بين 6: 30 جنيهًا حسب موقع أرض التقسيم بالنسبة لوسط المدينة والقطاعات الحضرية ولاستثمارهم المنفذ.

ويعتبر حجم القطع الذي تطرحه هذه الشركات للبيع حجمًا كبيرًا بالنسبة للقطع الصغيرة للملاك مقسمي الأراضي (من 45 إلى 60 م^2 بالنسبة للملاك مقسمي الأراضي، ومن 60 إلى 100م^2 بالنسبة لمقسمي الأراضي، فمثلاً قطعة مساحتها 200 م^2 ويبلغ سعر المتر 15 جنيهًا، سيبلغ سعرها 3000 جنيه، فلدينا هكذا أول عنصر يستبعد الفئات غير القادرة على السداد بدرجة ضعيفة من حقل تدخل هذه الشركات.

موقع عمليات تقسيم الأراضي: تقع أراضي تقسيم الشركات في الشمال الشرقي (المطرية) وفي الغرب (الجيزة) وفي الشمال (شبرا الخيمة). ومن الـ 78 خطة التي قسمتها 31 شركة حازت المطرية على 45 خطة تقسيم موزعة كالتالي:

الموقع	عدد الخطط	%
المطرية	45	57.6
شبرا الخيمة	3	3.8
القليوبية (قليوب البلد)	6	7.7
الجيزة (شارع الهرم)	14	17.9
الإسكندرية	4	5.3
أخرى (ضواحي المدن الجديدة والمدن التابعة)	6	7.7
الإجمالي	78	100

ومن الملاحظ أن خريطة تقسيم أراضي الشركات مطابقة لخريطة الزيادة السكانية وخريطة نمو المساحة المبنية. وتعتبر المطرية واحدة من أكثر القطاعات التي سجلت أكبر نسبة في زيادة عدد السكان خلال العشر سنوات الماضية.

أما بالنسبة لأسلوب تدخل شركات تقسيم الأراضي فلا يوجد تتابع لمراحل إخلاء الأرض من الفلاحين وتقسيمها وتداول القطع، إذ يمكن لشركة أن تبدأ في بيع القطع دون أن تكون مالكة للأرض بشكل نهائي. تتغير أشكال القطع تبعًا للقدرات المالية للشركة، فهناك شركات تقرر تقسيم الأرض، فتدفع مقدمًا للمالك وتسدد الباقي تباعًا حسب تداول القطع مثلما تفعل شركة السواح. وشركات أخرى تعمل على تكوين ادخارات عقارية مثلما تفعل الشركة "الأهلية للتجارة وتقسيم الأراضي". ويجب أن يكون لدى الشركة رأسمال حتى ولو كان ضعيفًا. فإخلاء الأراضي من مالكها يتطلب رأسمال يمثل المبلغ الذي يجب أن تدفعه الشركة للمالك حتى يخصصها لشركة تقسيم الأراضي. تتضمن تكاليف التسويق مصاريف دعاية وأتعاب الموظفين قليلي العدد في البداية وأتعاب السماسرة.

وإذا كان نشاط الشركة يدخل في إطار تنوع التقسيم، فيكون لديها أصلاً مكاتب، مما يرفع عن عاتقها مصاريف إضافية. ومع تطور أنشطة الشركة فهي تخصص مكان انتظار لسيارات نقل المشترون لزيارة المواقع وتلجأ إلى مهندس مساحة ومعماريين لرسم الخرائط وتنشر إعلانات دعائية في الصحافة.

كما تأخذ الشركة على عاتقها تمويل جزء من إعداد الموقع التي تختص بتسوية الأرض وشق الطرق ويتم توقيع مصادر المياه على الخرائط حتى يطمئن المشترون لإمكانيات توسع شبكة التغذية بالمياه. سوف نتناول بالتحليل حالة شركتين إحداهما أنشئت سنة 1962، والأخرى سنة 1979.

(أ) شركة مصر للتقسيم والتجارة (1962)

في حالة قطعة أرض مساحتها 1.05 هكتار وقيمتها 5000 جنيه، دفعت الشركة مقدمًا 250 جنيهًا لثلاثة عشر وارثًا (الملاك) والتزمت بدفع 1750 جنيهًا بعد شهر والباقي (3000 جنيه) يتم سدادها على 15 شهرًا بواقع 600 جنيه كل ثلاثة أشهر.

نظرًا لأننا استخرجنا هذه الحالة من ملفات المحافظة، فليس لدينا معطيات خاصة بسعر بيع الأرض، إلا أن حجم القطع يتراوح بين 80 م^2 لأصغر قطعة، و150 م^2 لأكبر قطعة.

بيد أننا نتساءل: كيف يمكن لمشترٍ أن يحترم معامل استخدام الأراضي في هذه المنطقة على 50 % من المساحة الكلية؟

(ب) شركة السواح

أسست عام 1979 من قبل مقاول خاص بمشاركة موظف في محافظة القاهرة، وليس لديها سجل تجاري و لم تقدم للإدارة المحلية أي ملف للموافقة على تقسيمها للأراضي. بدأت أنشطتها بتقسيم قطعة أرض مساحتها 1.26 هكتار ثم تلتها قطعة أخرى مساحتها 2.1 هكتار، وثالثة 3.78 هكتار، كل هذه العمليات تقع شرق وشمال شرق القاهرة. تشتري الشركة الفدان (الفدان 0.42 هكتار) بـ 30000 جنيه، تدفع للمالك مقدمًا يستخدم كرأسمال متحرك. وتقسم هذه الأرض إلى قطع مساحاتها 100 م^2، 150 م^2، 300 م^2، تفصلها شوارع عرضها من 6 – 8 م، يتراوح سعر بيع المتر المربع بين 30 – 40 جنيهًا حسب موقع القطع وتاريخ بيعها، ثم تقوم الشركة بتجهيزات قليلة، ويتم سداد ثمن القطعة بأسلوب يتبناه مقسمو الأراضي المحترفون وأغلب الشركات، وتقدم الشركة قرضًا للمشتري يسدد على 24 شهرًا (36 شهرًا في بعض الحالات) بفائدة تتراوح بين 3 %: 4 % كما تشترط دفع مقدم من 30 – 50 % من سعر القطعة.

وتحتاج الشركة إلى حوالي 35 شهرًا لتسويق قطع الأراضي ويؤكد المسئول عن الشركة أنه يمكن تسويق 3.7 هكتار على مدى سنة و"ربما أقل" خلال فصل الصيف، عندما يعود العاملون من البلاد العربية لقضاء إجازاتهم، ويمكنه بيع 1.26 هكتار خلال شهر (20 قطعة). وقد وسعت شركة السواح نطاقها بإنشاء ساحة لانتظار السيارات بها 2 ميكروباص، كما أصبحت الشركة تلعب دورًا وسيطًا لبيع أراضي شخصيات مرموقة (تاجر كبير ومسئول كبير في رئاسة الجمهورية). وقد دأبت الشركة بنشر إعلانات أسبوعية في الجرائد تحتوي على شكر موجه لعملائها الكرام للثقة التي منحوها إياها.

"وهكذا استثمرت شركة تقسيم الأراضي ثمة رأسمال في حيازة الأرض وفي مصاريف الإعلانات وفي تمويل أقل ما يمكن من التجهيزات. ومن ثم فقد اكتسب رأس المال قيمة مصطنعة إلى حد كبير (أي بدون أن يخلق فائض قيمة) بوجود فائض قيمة مستقبلي سابق لأوانه، والاستحواذ في الوقت الحاضر على فائض قيمة وجد من عملية أخرى، وهذا يمثل "الريع العقاري السابق لأوانه وهو في الواقع ريع عقاري أصبح رأسماليًا " [43]. بالنسبة

للشركة فإن أكبر قدر من المال المستحوذ عليه موجه لتكوين رأسمال جديد لسيتثمر في نفس نوع العمليات. وتأخذ الشركة في الاتساع وتبدأ في محاولة لإخضاع مقسمي الأراضي المحترفين وصغار الملاك من مقسمي الأراضي.

رابعًا: الاختلافات بين شركات تقسيم الأراضي

تستند هذه الاختلافات على القوة المالية لهذه الشركات والتي يمكن قياسها بحجم المساحات التي حصلت عليها، وطبيعة العمليات المنفذة وعددها ومجالات تدخل الشركات.

يمكننا تميز نوعين من الشركات:

(1) الشركات التي نفذت على الأقل ثلاث خطط متمركزة في منطقة واحدة.

(2) الشركات التي نفذت أكثر من ثلاث خطط والتي تعمل في القاهرة ولها نشاط في مجال الإنماء العقاري.

(1) **شركات النوع الأول**: هذا النوع يمثله شركة السواح. فحجم المساحات التي حصلت عليها هذه الشركة ضئيل: من 1.2 هكتار إلى 5 هكتارات، كما أن هدفها هو تحقيق أقصى ربح بأقل نفقات وتقديم سلعة موجهة إلى فئة مستهدفة ومحددة تمامًا من البداية طبقًا لقدرتها على السداد، وبالتالي فهي تقدم أسعارًا معتدلة للمتر المربع تتراوح بين 6: 12 جنيهًا مما يفترض عدم وجود أية تجهيزات، وتكثف أنشطتها في منطقة واحدة وغالبًا ما تكون عملياتها متفرقة.

وتجعلنا حالة شركة السواح نتنبأ بتطور سريع لهذه الشركات وانزلاق نحو الأعلى لنوع أراضي التقسيم وزبائنه، حتى لو استمرت في ممارسة نشاط آخر مثل بيع مواد البناء واستيراد مواد استهلاكية، يصبح التقسيم تدريجيًا نشاطهم الأساسي الذي يعود عليهم بأكبر نسبة ربح. ويمثل الحفاظ على أنشطة أخرى ضمانًا لمواجهة فترات الأزمات أو ربما يمثل واجهة لإخفاء النشاط الحقيقي للشركة في مواجهة الضرائب.

(2) **شركات النوع الثاني**: وهذا النوع يمثله مجموعة أبو العز وشركاتها الخمس، وهذا مثال خاص. ومن المحتمل أن ينتشر وجوده، فمجموعة أبو العز قامت بتقسيم 26 % من عمليات تقسيم الأراضي (21 عملية من 78). وهي مجموعة أسرية يديرها 4 إخوة مهندسون

ومحاميون ومحاسبون. وإحدى الشركات الخمس تمتلكها زوجة أحد الإخوة. في سنة 1961 أنشئت فقط شركات "رمسيس" لحامد أبو العز وشركة زوجته "مصر للتجارة". وفي عام 1981 أصبحت مجموعة أبو العز تضم 5 شركات من بينها شركة للإنماء العقاري تبني فيلات على شواطئ الساحل الشمالي. ويتبع هذا النوع، شركة النصر للتجارة والبناء وتقسيم الأراضي (4 خطط تقسيم منها واحدة بالإسكندرية) والشركة "الدولية" لتقسيم الأراضي والسمسرة (خطتان مساحتهما 32 هكتارًا في القاهرة وفي الإسكندرية). ويتراوح سعر المتر المربع للأراضي المعروضة للبيع من قبل هذه الشركات بين 9 – 40 جنيهًا للمتر المربع، مما يجعلنا نفترض أن هذه الشركات تقسم أراضي بدون تجهيزات، وأخرى مجهزة يقترب سعر المتر المربع فيها من مثيله في أراضي المدن الجديدة والمدن التابعة (40 جنيهًا للمتر المربع).

وتشير حالة مجموعة أبي العز إلى اتجاه بعض شركات تقسيم الأراضي لإخضاع سوق الأراضي، كما أنه يضع هذه المجموعة في مكانة مهيمنة بالنسبة للشركات الأخرى. ونظرًا لتوجه هذه الشركات لأكثر من فئة اجتماعية، مما يتيح لها تعويض انخفاض نسبة الربح في التقسيمات المجهزة من التقسيمات غير المجهزة. نستشف كذلك اتجاهًا لاحتكار سوق الأراضي المخصصة للفئات المتوسطة وتطورًا أفقيًا للانتقال إلى الإنماء العقاري أي بناء مساكن وبيعها. ما هو مستقبل هذه الشركات؟ هل ستترك السوق "الشعبية" والإنماء العقاري "للفقراء" وللطبقات المتوسطة لكي تتوجه لطبقات أكثر يسرًا؟ أم أنها ستعود إلى نشاطها الأصلي في الاستيراد والتصدير أو أنشطة أخرى كلما تناقص طلب العائدين من البلاد العربية بسبب تراجع معدلات الهجرة؟

خامسًا: تمفصل الأنماط الثلاثة للإدارة العقارية الشعبية

يمكننا الآن التفرقة بين ثلاثة أنماط للإدارة العقارية على رأسها ثلاثة متدخلين متميزين:

– النمط الأول يسيطر عليه الملاك مقسمو الأراضي: نوع من التقاسيم المنتجة تتطابق مع التقسيم الزراعي السابق، مساحات القطع المسوقة تتراوح بين 45: 60م^2، يقدم المقسمون أسعارًا متميزة، وتسهيلات في الدفع حسب قدرات المشترين.

ونؤكد أن الربح الذي يجنيه هؤلاء المقسمون من بيع أراضيهم الخاصة يعاد استخدامه في بناء مسكن لاستعمالهم الخاص، جزء منه يمكن عرضه للإيجار. ويمثل المهاجرون الريفيون

الجدد والفئات الحضرية ذات الدخل المحدود والموارد الضعيفة أو غير المؤكدة الجمهور المستهدف لهذا النمط الأول، أما أكثر المعوزين فإنهم يمثلون جمهور المستأجرين، والأقل فقرًا منهم يمكنهم شراء قطعة بتضحيات باهظة ويظلون يبنون مسكنهم في 15 - 20 سنة غرفة تلو الأخرى. غير أن هذه الأوضاع يمكنها أن تتطور بسرعة تحت تأثير عوامل خارجية. ودراسة ديناميكية شكل هذا الإنتاج سنتناوله بالتحليل في دراسة الحالة الموجودة في الجزء الثالث.

- الشكل الثاني الذي يسيطر عليه مقسمو الأراضي المحترفون: وهو شكل متطور للشكل الأول. تلك التقسيمات التي يسوقها مقسمو الأراضي تتناسب مع أجزاء الفدان (كل القطع مساحتها متساوية 175م^{2})، كما أنهم يقدمون أسعارًا معتدلة ولكنهم يحددون فترة التقسيط على 6 سنوات كحد أقصى، و يحصلون أيضًا على فوائد. الجمهور المستهدف إذن أكثر قدرة على السداد عن زبائن صغار الملاك مقسمي الأراضي. كما أن علاقاتهم تصارعية مع الملاك الأصليين لأنهم يحاولون إخضاعهم، أو يحتلون مكانهم - أو تحويلهم إلى سماسرة، هذا النشاط ربما أغرى بعض الملاك من مقمسي الأراضي لأنهم واثقون من بيع أراضيهم، وعندما يصبحون سماسرة فيما بعد، سيضمنون دخلاً. في حين لا يمكن لمقسمي الأراضي الدخول في منافسة مع متدخلي الشكل الأول على مستوى التقسيط والأسعار وحجم القطع، مما يفسر غلبة صغار الملاك مقسمي الأراضي الذين يمثلون 80 % ممن يتدخلون في هذا المجال.

- الشكل الذي تسيطر عليه شركات تقسيم الأراضي والتي ارتبط ظهورها بالهجرة الإقليمية: تقوم هذه الشركات بتقسيم أراض وتجهيزها تجهيزًا خفيفًا وتتوجه للطبقات المتوسطة التي يتراوح دخلها بين 84 - 100 جنيه شهريًا، فأغلب زبائنها من متوسطي المهاجرين: مدرسين ابتدائي وعمال مهرة.. إلخ.

تحاول الشركات استبعاد مقسمي الأراضي المحترفين من خلال تقسيم أراض بدون تجهيزات مع تكيفها لطلب الفئات ضعيفة القدرة على السداد. ولكن يبدو من الصعب استبعاد مقسمي الأراضي المحترفين الذين لديهم قدرة على التكيف أكبر من قدرة الشركات، بسبب علاقات الجيرة والقرابة والصداقة مع عملائهم، من جهة أخرى، ليس لديهم رؤوس أموال ثابتة: مكاتب، ميكروباصات.. إلخ، أو رواتب أو نفقات.

وفي رأينا أن ظهور شركات تقسيم الأراضي، مسألة مرتبطة بالأوضاع العامة، فبعضها يمكنه الدخول في قطاع الإنماء العقاري الحديث مثل مجموعة أبو العز. وبفضل التراكم المتحقق من نشاط تقسيم الأراضي سوف تختفي شركات أخرى أو ستعود لنشاطها الأصلي عندما تهدأ حركة السوق العقارية التي واكبت الانفتاح الاقتصادي والهجرة الإقليمية من جهة، ومن جهة أخرى لا يمكن أن يستمر تحضر الأرض الزراعية إلى ما لا نهاية، حيث إن ضياع الأراضي الزراعية يثير العديد من الاحتياجات التي لم يتوقف صداها.

ما هو مستقبل تحضر الأراضي الزراعية؟ لن نتمكن من الإجابة عن هذا السؤال، إلا بتحليل التغيرات التي أحدثتها السوق العقارية وتحليل تغيرات خريطة القوى الاجتماعية خلال العشر سنوات الأخيرة.

جدول (36): مواقع مشاريع تقسيم الأراضي والشركات المسؤلة عنها

الشركة	اسم المشروع عدد قطع الأراضي	سعر م2 من الأرض بالجنيه	موقع المشروع	ملاحظات
1- شركة وادي النيل لتقسيم الأراضي، عبد الله الشعراوي وشركاه	زهرة اللوتس زهرة المدائن		ملوي- المنيا بجوار مصر الجديدة	
2- المؤسسة العربية للتجارة والإنشاء وتقسيم الأراضي، عبد السلام أبو العز.	مدينة الأحلام مدينة الريفيرا مدينة النصر مدينة السلام مدينة أبو العز فيلات الهانو فيل الخانكة عزبة النخل 1 المرج	22 من 14 إلى 22	المطرية الأهرام الأهرام الأهرام الإسكندرية القليوبية المطرية المطرية	مساحات قطع الأراضي تتراوح ما بين 200 الى 400 متر مربع
3- عبد المحسن سليمان	مدينة آمال مؤمنين القلج	من 20 الى 30	المطرية	
4- مؤسسة غصن الزيتون	مدينة علي بن أبي طالب		المطرية	
5- شركة الجيزة العربية	مدينة النزهة المرج و عزبة النخل 1		المطرية	
6- السلام لاستصلاح وتقسيم الأراضي، محمد عبيد و شركاه.	قليوب	22	القليوبية	
7- المؤسسة المصرية للتجارة وتقسيم الأراضي	المرج حول مصر الجديدة مؤسسة الزكاة		المطرية المطرية المطرية	بالتقسيط على 40 شهرًا
8- شركة حجاج للتجارة وتقسيم الأراضي	الشرفاء هجا الوفاء الأمل	9	المطرية القليوبية المطرية المطرية	
9- الشركة الهندسية للتجارة و تقسيم الأراضي والبناء				
10- مؤسسة النصر للتجارة وتقسيم الأراضي والبناء	1- غير محدد 1- غير محدد 1- غير محدد	بدءًا من 5	المطرية المطرية المطرية	مديرها محمد أبو العز
11- شركة القاهرة للتجارة وتقسيم الأراضي	عزبة النخل 1 الأحلام	5	المطرية الأهرام	
12- عبد السلام أبو العز.	مدينة المنيب		الأهرام	
13- الوادي للتجارة وتقسيم الأراضي، مهندس فاروق أبو العز	1 2 3	9 12 40	المطرية المطرية الإسكندرية	
14- شركة ستوديو مصر الهندسية للتجارة وتقسيم الأراضي	مدينة السماح مدينة الريفيرا	بدءًا من 14	الأهرام الأهرام	
15- الباهي العقارية للاستثمار.	المطرية			
16- عبد المحسن	مدينة الحنان - مدينة مبارك مدينة الجهاد		القليوبية المطرية	

تابع جدول (36): مواقع مشاريع تقسيم الأراضي والشركات المسؤلة عنها

الشركة	اسم المشروع عدد قطع الأراضي	سعر م^2 من الأرض بالجنيه	موقع المشروع	ملاحظات
17- المكتب العربي للأعمال العامة وتقسيم الأراضي	القاهرة وما حولها- 5 مشاريع تقسيم أراضي		المطرية (4 مناطق) القاهرة / الإسكندرية	
18- شركة أولاد عامر للتجارة وتقسيم الأراضي	مدينة السلام مدينة الزكاة	بدءًا من 7	المطرية الأهرام	
19- الشركة الدولية للتجارة وتقسيم الأراضي	1 2	بدءًا من 6	المطرية المطرية	
20- الجيزة المتحدة لتقسيم الأراضي	1 2		الأهرام الأهرام	
21- السلام	1		القليوبية	
22- النيل تقسيم الأراضي	1 2		الأهرام الأهرام	
23- المنصورة للتجارة وتقسيم الأراضي والبناء	1		حلوان	
24- الجيزة العربية للتجارة	1 2 3		المطرية المطرية المطرية	
25- مصر للتجارة وتقسيم الأراضي	شارع أحمد عصمت مدينة الجمعة مدينة الشرفا مدينة النبيل		المطرية المطرية المطرية المطرية	
26- زهرة عين شمس للتجارة و تقسيم الأراضي والبناء	مدينة وادي الدهب - مدينة وادي الربيع مدينة الخصوص مدينة عمر مكرم		المطرية المطرية القليوبية	
27- الاتحاد العربي للتجارة والبناء وتقسيم الأراضي، سليم الزقلة	مدينة الفجر الجديد مدينة الطوف مدينة الأحلام	بدءًا من 5	مدينة العاشر من رمضان المطرية المطرية	
28- قليوب للتجارة والبناء وتقسيم الأراضي، مهندس متري سرجة	مدينة الوحدة مدينة المستقبل		القليوبية المطرية	
29- النصر للتجارة والتصدير والاستيراد والبناء وتقسيم الأراضي	مدينة النزهة مدينة النعيم مدينة السعادة مدينة الأحلام		المطرية المطرية القليوبية الإسكندرية	
30- الدولية للـ وتقسيم الأراضي	25 فدانًا في مدينة العاشر من رمضان 52 فدانًا على طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي		مدينة العاشر من رمضان القاهرة / الإسكندرية	
31- المتحدة	1	بدءا من 5	المطرية	
32- السماح	1		المطرية	

هوامش

(1) أنور عبد الملك، " L`Egypte société militaire" مرجع سبقت الإشارة إليه.
(2) في عام 1984 أصبحت الخصخصة الكاملة للأرض أمرًا واقعًا.
(3) أنور عبد الملك، المرجع الذي سبقت الإشارة إليه في الهامش رقم 1.
(4) إبراهيم عامر، "الأرض والفلاح" مرجع سبقت الإشارة إليه.
(5) تقييم قام به الـI.E.D.E.S. انظر مرجع أنور عبد الملك الذي سبقت الإشارة إليه.
(6) محمود عبد الفضيل، "التحولات الاقتصادية في الريف المصري (1952 – 1970)" دراسة في تطور المسألة الزراعية في مصر– دار الحياة العامة للكتاب 1978.
(7) Pierre Fromont "مبحث في الاقتصاد الزراعي". التقدم الاجتماعي فى القرن العشرين في فرنسا ومصر – باريس 1954 ص 87. مذكور في "مصر مجتمع حربي".
(8) " L`Egypte société militaire" مرجع سبق الإشارة إليه.
(9) المرجع السابق.
(10) تم إنشاء الجمعيات التعاونية أولاً في أراضي الإصلاح الزراعي ثم امتدت إلى جميع المناطق الريفية انظر محمود عبد الفضيل، مرجع سبقت الإشارة إليه.
(11) أحمد حسن إبراهيم، "جوانب من صورة الزراعة في مصر بعد 25 سنة من ثورة يوليو1952" بحث مقدم إلى المؤتمر السنوي الثالث للاقتصاديين المصريين نشر في "الاقتصاد المصري في ربع قرن 1952 - 1977 "– دار نشر الحياة العامة للكتاب القاهرة 1978.
(12) أما كبار الملاك الذين فكانوا فيما مضى مزارعين بالوكالة وأغلبهم من العاطلين بالوراثة الذين كان الريع بالنسبة لهم مثابة دخل استهلاكي يتيح لهم التمتع بنمط حياه كلها بذخ وترف أو كانوا في أغلب الأحيان يوظفونه في شراء الأراضي والعقارات في المدن، فقد وجدوا أنفسهم مضطرين إلى إدارة أراضيهم بأنفسهم خاصة بعد صدور القانون الذي يحدد إيجار الأراضي بسبعة أمثال ضريبة الأرض، ومن ثم عندما انخفض دخلهم نتيجة لفقدانهم وضعهم الاحتكاري الذي كان يسمح لهم بتحديد القيمة الايجارية التي يرونها اضطروا إلى التخلي عن الزراعة بالوكالة وسعوا إلى تحسين و زيادة الإنتاجية بزيادة نصيب رأس المال الثابت في استثماراتهم بل أكثر من ذلك عندما أصبح الريع مربحًا وتراكميًا مكنهم ذلك من الاستثمار في الصناعات الغذائية والزراعية الرعوية وفي التجارة والبنوك وأصبحوا هكذا داعمين للرأسمال الصناعي والتجاري والبنكي.
(13) محمود عبد الفضيل انظر الهامش رقم 6.
(14) إن إصلاح النظام التعاوني الذي بدأ عام 1969 كان في صالح كبار الملاك الذين نجحوا في فرض تعديل للائحة مجلس إدارة التعاونيات. ومن الآن فصاعدًا أصبحت 4/5. من مقاعد المجلس من نصيب الملاك الذين يملكون أكثر من عشرة أفدنة. أما الأميون فيشكلون 95% من صغار الملاك الذين يملكون

أقل من هذا الحد فسوف يحرمون من التمثيل داخل المجلس. انظر ميشيل كامل، "المجاعة تهدد ملايين الفلاحين" – كتابات مصرية، الجزء الثالث ص 29.

(15) جدول37: تطور توزيع الملكيات بين (1952 – 1965)

طبقات الملاك	1952					1962				
	عدد الملاك بالآلاف	%	المساحة بالآلاف الأفدنة	%	متوسط الفرد	عدد الملاك بالآلاف	%	المساحة بالآلاف الأفدنة	%	متوسط الفرد
أقل من 5 أفدنة	2919	94	3720	52.1	1.08	3033	94.5	3693	57.1	1.22
من 5 إلى 10 10 أفدنة	80	2.6	526	8.6	6.57	78	2.4	614	9.9	7.87
من10 إلى 15	91	2.9	1496	24	16	90	2.9	1342	20.8	14.91
50 فدان	11	0.4	930	15.3	80.45	10	0.3	813	12.6	81.30
الإجمالي	3101	100	6084	100	1.96	3211	100	6428	100	2

المصدر : أحمد حسن إبراهيم، سبق ذكره (انظر الهامش رقم 11)

(16) فؤاد مرسي، "هذا الانفتاح الاقتصادي" دار نشر دار الثقافة الجديدة القاهرة 1978.

(17) "مصر في عهد عبد الناصر، حول قطاع الزراعة والإنشاءات والتجارة".
تجدها في كتابات مصرية الجزء الثاني ص 178 لعام 1973 مقال بدون توقيع.

(18) عبد الباسط عبد المعطي، "توزيع الفقر في القرية المصرية" دار نشر الثقافة الجديدة القاهرة 1979.
انظر أيضًا م. حسن المرجع الذي سبقت الإشارة إليه.

(19) محمود عبد الفضيل، المرجع الذي سبقت الإشارة إليه. حتى في حالة اختيار هؤلاء الملاك زراعة المحاصيل التقليدية فإنهم يحققون أعلى متوسط إنتاجية للفدان ويتمكنون من بيع الفائض بسعر السوق بعد توريد الحصة الإجبارية المقررة التي تعود إلى الدولة بالأسعار الرسمية (نصف سعر السوق) هذه الزيادة في متوسط إنتاجية الفدان نتيجة حتمية للاقتصاد التوسعي الذي تمكن الملاك من إنجازه عن طريق استخدام التقاوي المنتقاه والاسمدة والمبيدات المناسبة.

(20) انظر المرجع السابق الإشارة إليه لمحمود عبد الفضيل، وكذلك إلى بحث كريمة كريم "توزيع الدخل بين الحضر والريف في مصر (1952 – 1975)" الذي شاركت به في المؤتمر الثالث للاقتصاديين المصريين أرجع إلى هامش رقم 11.

(21) عبد الباسط عبد المعطي، المرجع الذي سبقت الإشارة إليه.

(22) م. كامل، " المجاعة تهدد..." مرجع سبقت الإشارة إليه.

(23) المرجع السابق.

(24) إن النزوح من الريف هو نتيجة مباشرة للأوضاع السيئة للفلاحين ولاستغلالهم ولفقرهم. وبناء على دراسة أجراها المركز القومي للتخطيط بالاشتراك مع الـ I.L.O. على عينة مكونة من 56 أسرة ريفية كانت النتائج كما يلي: 86 % من الأسر التي تم استجوابها ذكرت أن انعدام الملكية كان العامل الأول لنزوحهم، وأن 65 % رحلوا إلى المدينة في محاولة للبحث عن أوضاع معيشية أفضل، وأن 53 % رحلوا بسبب عدم وجود أراض لاستئجارها.

(25) في عام 1971 كانت توجد 4.4 مليون قطعة أرض في مقابل 2.53 مليون في عام 1960 – انظر مرجع عبد الباسط عبد المعطي الذي سبقت الإشارة إليه.

(26) تقرير خطة التحضُّر لعام 1970، النسخة العربية 135 صفحة.

(27) عبد الباسط عبد المعطي، "الهيكل الاجتماعي ومشاكل النمو في منطقة برج نور الحمصي" دراسة منشورة في دوريات هيئة تنظيم الأسرة – الجزء الأول أغسطس 1977 – نشر باللغة العربية.

(28) دراسة رائدة أجرتها المؤلفة أثناء إقامتها بالقاهرة من نوفمبر 1981 إلى مايو 1982 (وتتناول فيها إحدى القرى الواقعة في ضواحي الجيزة وتضم 1331 فدانًا– 559 هكتارًا).

(29) تقرير الخطة الخمسية 82/78 الذي نشرته وزارة التخطيط الجزء الأول من ص1 حتى ص 35.

(30) "Marie - Christine Aulas. "L`Egypte de Sadate، Bilan d`une époque" صفحة23.

(31) السيد فوتور هو الاسم الذي كان يطلق في القرن التاسع عشر على المالك الذي تدور حوله العديد من الشكاوى والمطالب والصراعات. انظر

H.Coing، " Capital et habitat populaire " مرجع سبقت الإشارة إليه.

(32) الأهرام الصادر فى 1982/5/24.

(33) إن مشكلة الآثار السلبية لصناعة الطوب لم تكن مثارة قبل بناء السد العالي بأسوان ذلك لأن فيضان النيل كان يجلب معه سنويًا الطمي الذي يخصب طبيعيًا الأرض، أما الآن فإن العملية أصبحت عكسية فقد حل التجريف مكان الترسب السنوي للطمي على الأرض فلا يمكن بأي حال من الأحوال تعويض القشرة الأرضية التي يستخدمها منتجو الطوب.

(34) الأهرام الصادر في 1982/5/24.

(35) المرجع السابق.

(36) Simone Berno، "propriété foncière et procesus d'urbanisation" مرجع سبقت الإشارة إليه.

(37) المرجع السابق.

(38) المرجع السابق.

(39) المرجع السابق.

(40) المرجع السابق.

(41) رسالة من محافظ القليوبية نشرت في جريدة الأهرام اليومية في 10 مايو 1982.

(42) المرجع السابق.

(43) Simone Berno ، مرجع سبقت الإشارة إليه.

الفصل التاسع
ديناميكيـة التغيـير

أولاً: التغيرات التي حدثت في السوق العقاري

إن التغيرات التي حدثت في السوق العقاري في القاهرة وفي كل مدن وريف مصر هي نتيجة تمفصل عوامل داخلية وخارجية، أدت إلى انزلاقات وانسيابات داخل نظام الإدارة العقارية والإنماء العقاري، وتسببت في بزوغ أشكال تراكمية جديدة وتدخل وكلاء جدد. سوف نؤكد على عنصرين أساسيين في هذا الفصل: الهجرة إلى الدول العربية المصدرة للنفط والتي سنطلق عليها الهجرة الإقليمية، وسياسة الانفتاح الاقتصادي، قبل أن نحاول تحديد خصائص أشكال الإنتاج.

وأخيرًا سنختتم هذا الجزء بتحليل لطبيعة ووظيفة الدولة كمنظمة حتى نحدد تناقضات تدخلها كجهة سيادية أساسية.

(أ) الهجرة الإقليمية

يعتبر الفشل الجزئي للخطة الخمسية للتنمية (1961 / 1965)، بالإضافة إلى هزيمة مصر العسكرية في حرب 1967، وانخفاض القدرة الشرائية للشعب المصري بسبب ظروف اقتصاد الحرب وأعباء الإنفاق الحربي التي أثقلت كاهل مصر في إعادة بناء الجيش [1]، من العوامل الأساسية التى ولّدت ضيقًا اجتماعيًا عامًا بديلًا لحماس وغبطة سنوات الستينيات.

وواكب هذا السياق مرونة القوانين الخاصة بالهجرة في سنة 1970 التي أدت إلى إلغاء تأشيرة الخروج في عام 1974، وقد ظهر هذا الإجراء عقب ارتفاع أسعار البترول 4 مرات بعد حرب أكتوبر 1973، وهذا الإجراء يرادف بزوغ طلب شديد للأيدي العاملة في البلاد العربية، من أجل إنجاز مشروعات التنمية الطموح التي اضطلعت بها.

دفع تجمع كل هذه العناصر إلى ثمة "انفجار هجرة" للأيدي العاملة المصرية نحو هذه البلاد. وقد مست هذه الحركة جميع الفئات الاجتماعية وجميع أنواع الأيدي العاملة:

أطباء، ومهندسون، ومدرسون، ومحاسبون، ومهندسون معماريون، وأساتذة الجامعات، والحرفيون المهرة، والعمال، والصناع، وعمال البناء، والفلاحون، وأيضًا الخدم.

ويقول هيكل في وصفه لوضع العالم العربي عقب حرب أكتوبر الآتي: (2) "أمام هذا الوضع الجديد، يصبح من غير المستغرب أن يشعر المصريون والسوريون أن الوقت قد حان لكي تتحسن أحوالهم... لقد عانوا الكثير والآن فإنهم في انتظار المكافأة: غذاء أكثر وفرة وظروف سكنية أفضل. وكان من الطبيعي إيجاد التمويل اللازم للاستجابة لتلك الاحتياجات، في هذه الحالة من ذا الذي كان بوسعه ادعاء غياب هذه الحالة عند العرب؟ هكذا اتجهت الأنظار نحو الدول المنتجة للنفط وبدت حقول الإنتاج في اتساع مساحات القتال. فالثروة حلت محل الثورة" (3).

وطبقًا لمصادر مختلفة فقد قدر حجم العمالة المهاجرة إلى البلاد العربية في سنة 1982 (4) ما بين 2: 3 ملايين مصري (5)، أي أكثر من 20 % من القوة العاملة، بل والأكثر مهارة. وقد مست حركة الهجرة مختلف قطاعات الأنشطة بشكل أو آخر، بيد أن قطاع البناء كان أكثر القطاعات تضررًا، فقد خسر 60 % من العمالة في جميع التخصصات، مما أدى إلى ارتفاع شديد في تكاليف البناء.

أحدثت القوة الشرائية الجديدة التي اكتسبها المهاجرون وأسرهم تغييرات جذرية في أساليب الاستهلاك القديمة على كل المستويات، فمنذ عام 1976 زاد الاستهلاك بنسبة 27 % سنويًا (7). في عام 1981 مثل إجمالي تحويلات العاملين في الخارج بالعملة الصعبة أول مصدر للدخل في مصر. فقد بلغ 3 مليارات من الدولارات (8). وساهم في سد عجز الميزان التجاري بنسبة 26 % (9).

إلا أن مدخرات المهاجرين غذّت أساسًا القطاع العقاري، ويتشكل سلوك المهاجرين تجاه هذا القطاع حسب مهنتهم ودخلهم في الخارج وقدرتهم الادخارية. وهكذا فإن أستاذ الجامعة أو الطبيب أو المهندس لهم قدرة على الادخار ما بين 40 % – 60 % من دخلهم. ويتمتعون ببعض التسهيلات في البلاد العربية: مسكن وسيارة بالمجان وحوافز مختلفة.

المثالان التاليان يظهران الفرق بين دخل أستاذ جامعي وعامل بناء في مصر، ونظيرهما في البلاد العربية.

(1) **الأستاذ الجامعي في مصر**: يحصل في 30 سنة خدمة على راتب يساوي 18.600 جنيه (تقديرات عام 1978). وفي بلد كالكويت يحصل نفس الأستاذ في 4 سنوات على راتب يبلغ 34.000 جنيه، أي حوالي ضعف ما يمكن أن يحصل عليه في 30 سنة من العمل في مصر [10].

إذن لو أن عضوًا من أعضاء السلك الجامعي ينتدب لمدة 8: 10 سنوات، وهي الحد الأقصى للانتداب، سيحصل على 404 مرات عما كان يحصل عليه في 30 سنة [11]. هذه الأيدى العاملة شديدة التخصص هي التي لديها أعلى نسبة ادخار ما بين المهاجرين. يتم إنفاق هذا الادخار في شراء فيلات على الشواطئ أو شراء شقة أو أكثر لضمان مستقبل الأولاد. ويساهم هذا الادخار على نحو غير مباشر في ارتفاع أسعار الأراضي عن طريق المضاربة العقارية وتجاوز معامل استخدام الأراضي التي يتعامل بها المنمي العقاري والملاك.

(2) **عمال البناء**: أثبتت دراسة تناولت عينة من 100 عامل في قطاع البناء أن 54 % من العاملين في الخارج الذين تناولتهم الدراسة يبلغ دخلهم ما بين (25–35) جنيهًا شهريًا. أي متوسط دخل سنوي لهذه المجموعة يصل إلى 360 جنيه، مما يضعهم على الدرجة الثانية من سلم الدخول. يحصل 16 % على أكثر من 45 جنيهًا شهريًا، و 10 % على أكثر من 55 جنيهًا شهريًا.

مثال لعامل من هذا القطاع دخله من فئة 25 – 35 جنيهًا شهريًا، يمضي في المتوسط 4 سنوات في الخارج والراتب الذي يحصل عليه عادة في السعودية يبلغ 260 جنيهًا شهريًا، وإذا وضعنا في الاعتبار أن متوسط الدخل يبلغ 30 جنيهًا شهريًا أي 360 سنويًا. العلاقة بين الدخل الذي يحصل عليه في الخارج والذي يحصل عليه في مصر هي: 8.7 مرة. ولو أدرجنا بعض المميزات التي يقدمها المقاولون مثل السكن للذين يبلغ دخلهم أكثر من 260 جنيهًا شهريًا، تصبح هذه العلاقة 11.3 مرة، وتكون 11.2 مرة في ليبيا [12].

قدرة ادخار هؤلاء العمال تتراوح ما بين 30 % – 45 %، وهذه الفئة هي التي تشتري أراضي في مناطق التحضُّر العشوائي، وتتوجه هذه الفئة خاصة لمقسمي الأراضي المحترفين الذين يقدمون تسهيلات في التقسيط أفضل مما تقدمه شركات تقسيم الأراضي، ومن داخل هذه الفئة أيضًا يبزغ صغار منمي ومقاولي شكل الإنتاج الشعبي (انظر دراسة حالة عرب الجسر).

تأثير هجرة العمالة على السوق العقارية يصبح ناقصًا إذا لم ندرس علاقته بسياسة الانفتاح الاقتصادي.

(ب) سياسة الانفتاح الاقتصادي

تأسست منذ 1971، عقب صدور قانون 65 لسنة 1971، والذي تبعه قانونا 43 لسنة 1974 و 32 لسنة 1977. هدف هذه السياسة كما وردت في "خطة العبور الاقتصادي"(13) هو تنشيط الرأسمال الوطني العام والخاص مع دعوة الرأسمال الأجنبي للمساندة المالية والتقنية. ويظهر جليًا منذ البداية أن شركات القطاع العام سوف تتفتت وتباع عن طريق بيع الأسهم للرأسمال المصري. يهدف هذا الاتجاه أساسًا إلى إلغاء سيادة القطاع العام على الثروات الإنتاجية والإقلال من دوره الأساسي في تعبئة هذه الثروات ورصدها واستغلالها. ويترجم هذا الاتجاه بالتخلي عن التخطيط القومي كأسلوب أساسي لإدارة الاقتصاد الوطني. إلا أن مشاركة الرأسمال المصري أو الأجنبي برؤوس الأموال الضرورية لإنعاش الاقتصاد الوطني يحوطها العديد من الشكوك. فالرأسماليون المصريون، وهم يعملون على البحث عن ربح سهل يدركون مدى الامتيازات التي يمكن أن يقدمها لهم تدخل الدولة والحفاظ على قطاعها، وبالتالي فلم يجازفوا باستعادة إرث الدولة. كما أن رأس المال الأجنبي ما زال متحفظًا رغم كل الضمانات التي تقدمها قوانين الانفتاح الاقتصادي.

وقد تم تفكيك وتحلل القطاع العام عن طريق شركات "Joint - Venture" وشركات الاقتصاد المختلط. هذا وقد حفزت الإعفاءات الضريبية التي تتمتع بها الشركات الخاصة التي تأسست بعد صدور قوانين الاستثمار الشركات العامة إلى التوسع في هيئة شركات ذات اقتصاد مختلط حتى تتمتع هي الأخرى بنفس الامتيازات وتحل تناقضاتها. بيد أنه يجب الإشارة إلى أن هذه الإجراءات قد اصطدمت بمقاومة بعض البيروقراطيين والتقنوقراطيين الذين يعملون على رأس القطاع العام. وهناك ثلاثة أمثلة تظهر هذه التغيرات الجديدة:

– الشركة المصرية العامة للأدوات المنزلية "إيديال": المزدهرة والمعروفة بنجاحها في التصدير. تم نقل مديرها ودمر جزءًا من أبنيتها في حريق، قبل أن ينتقل 51 % منها تحت سيطرة الشركة الفرنسية "طومسون" التي تجلب رؤوس أموال ولكن استخدمت اسمها وتكنولوجياتها فقط (14).

– مصنع الألومنيوم الذي تأسس بأموال عامة، وتغذيه كهرباء السد العالي، "أصبح

محاطًا بالعديد من الشركات الخاصة التى تختطف منه عمليات الإنتاج والتوزيع لمخرجات الألومنيوم وتبيعها بهامش ربح فلكي في الوقت الذي يلتزم القطاع العام طبقًا للقانون بتحقيق هامش ربح متدنٍ للغاية" [15].

– شركة مدينة نصر للإنماء العقاري ساهمت في تأسيس شركة مشتركة (Joint - Venture) مع شركة كويتية، وشاركت مع شركة خاصة في تنفيذ مشروعات للإسكان. وكونها أداة عامة للإدارة العقارية لأملاك الدولة، فإنها تتجه إلى تقليص الريع ومن ثم إلغائه. بالإضافة إلى ذلك فبصفتها منمي عقاري عام، كانت تنوع إنتاجها، وكانت تتجه إلى الطبقات الاجتماعية الميسرة والمتوسطة في آن واحد، وكذلك إلى الأيدي العاملة الصناعية. أما اليوم فهي لا تنتج سوى السكن الفاخر.

في هذا الإطار، ما هي قطاعات استثمار رؤوس الأموال المصرية والأجنبية المميزة في ظل سياسة الانفتاح؟ وفق الإحصاءات الرسمية في 1981، أصبح لسياسة الانفتاح رصيد بإنشاء 512 شركة يعمل بها 28000 فرد. تصدر هذه الشركات ما قيمته 2.4 مليون جنيه سنويًا، وتستورد بما قيمته 500 مليون جنيه، نصفها لاحتياجات الإنتاج والنصف الآخر كمواد استهلاكية تباع مباشرة للجمهور[16].

وتستثمر رؤوس الأموال ذات الأصول الأمريكية والأوروبية والكندية والإيرانية في القطاعات الماليةٍ (بنوك وشركات تأمين). ففي غضون ثلاث سنوات فقط (1975 – 1978) تأسس 56 بنكا وزاد حجم أعمالها من 78.4 مليون جنيه في عام 1975 إلى 1.326 مليون جنيه في 1978. وارتفعت استثماراتها في بلادها الأصلية من 66.20 مليار جنيه في 1975 إلى 485.8 مليار جنيه في عام 1978 [17]. ويكون قطاعا الفندقة والإسكان معًا 50 % من استثمارات المشاريع الموافق عليها من الهيئة العامة للاستثمارات والمناطق الحرة حتى 1978[18]. يمثل إسهام الرأسمال العربي في هذا المجال 28 % من إجمالي الاستثمارات[19].

من الصعوبة الفائقة تقييم الإسهام الحقيقي لاستثمارات القطاع الخاص (الذي يعمل في إطار قوانين الانفتاح أو لا يعمل في هذا الإطار) في قطاعات الاقتصاد المختلفة بالنسبة للناتج المحلي، بسبب قلة المصادر الدقيقية وتناقض الأرقام والتهرب الضريبي. غير أن العناصر المتعلقة بنمو القطاعات تمثل مؤشرات صحيحة إلى حد كبير للمجالات المتميزة للاستثمار الخاص. وهكذا فإن قطاع التجارة (تصدير واستيراد، ومراكز للتوزيع) زاد بنسبة

121 % بين (1975 - 1979) [20] بمتوسط سنوي يبلغ 22 % وزادت نسبة الإسكان 107.7 % في نفس الفترة بمتوسط سنوي يبلغ 20 %. ولكي يجذب الانتباه للاتجاهات المتزايدة للاستثمار في مجال الإسكان، فقد أثبت الجهاز المركزي للمحاسبات في تقرير غير منشور سنة 1977 أن هذه الاستثمارات تفضل "الإسكان الراقي المتوفر في مصر، بما أنه يجذب أغلب استثمارات القطاع الخاص التي لا تخضع لقوانين الانفتاح.... " وقد أوصى بعمل دراسة عن تأثير هذا الاتجاه على " المضاربة العقارية ".

ثانيًا: تأثير الهجرة والانفتاح على السوق العقارية

(أ) تضخم أسعار الأراضي وتعميم المضاربة العقارية

أدى إرساء سياسة الانفتاح في 1971 ، 1972 والإعلان عن قرب قدوم رؤوس أموال عربية وأجنبية إلى ارتفاع مفاجئ في أسعار الأراضي. فقد ارتفع سعر المتر المربع في الأراضي الحضرية من 2 جنيه سنة 1960، إلى 10 جنيهات سنة 1970، وتضاعف ثلاث مرات بين (1970 - 1973).

كما أدى دخول العاملين في الخارج والمضاربة العقارية المنتشرة إلى ارتفاع هذه الأسعار 4 أضعاف بين (1973 - 1981). بحيث أصبح سعر المتر المربع يتراوح بين 150 جنيهًا و 400 جنيه حسب الموقع بالنسبة للمركز والنيل والتجهيزات. ثم تضاعفت مرة أخرى بين (1981 - 1983) حيث وصل سعر المتر المربع على ضفاف النيل إلى 1000 جنيه. وفي المناطق الريفية كان يباع الفدان بين 3000 إلى 4000 جنيه حتى عام 1970، وفي 1981 كان سعر الفدان يتراوح بين 30.000 و 60.000 جنيه.

تمفصل الاتجاه المستمر في ارتفاع أسعار العقارات مع مضاربة عقارية "مسعورة" هي سبب ونتيجة له. وتعبر عن هذا الاتجاه الظواهر التالية:

- حجز أراض في المناطق الحديثة للنمو الحضري (المعادي ومدينة نصر) حيث كان 50 % من الأراضي خالية عام 1976.
- تكاثر أراضي التقسيم غير المجهزة، بدا هذا النشاط "المضاربي" مربحًا للغاية. فتقسيم مساحات أراض من 1.2 إلى 2.1 هكتار تحقق ما بين 125.000 و 252.000 جنيه مصري بعد بيعها كقطع صغيرة من فئة 100م^2.

– تجاوز معامل استخدام الأراضي والامتدادات الرأسية للعمارات المقامة في المناطق الحضرية عاملين يساهمان في زيادة سعر العقارات. وهكذا فإن 28 % من العقارات الموجودة امتدت رأسيًا في القاهرة الكبرى بين (1971 – 1981) و 21% خلال 1976 وحدها. هذه الامتدادات الرأسية هي الوسيلة الوحيدة لملاك العمارات القديمة للاستحواذ على جزء من الريع [21].

– وحتى الدولة تساهم في موجة المضاربة هذه بطرحها للبيع بالمزاد العلني أراض حضرية للمستثمرين الأجانب والمصريين. أما أراضي المدن الجديدة والمدن التابعة فقد تم بيعها بهامش ربح كبير على الرغم من تصريحات الرئيس السادات بطرحها للجمهور بأسعار زهيدة.

وفي هذا الصدد كتبت مجلة روزاليوسف [22]: "منذ عدة سنوات، شاهد الجمهور الرئيس السادات على شاشات التليفزيون بمناسبة تهيئة موقع مدينة العاشر من رمضان وقال:" يصل ثمن المتر المربع في المدينة 3.15 جنيه، سوف تبيعه الدولة بـ 3.50 جنيه، بربح قدره 35 قرشًا ليستطيع كل مواطن الحصول على قطعة أرض، وسوف نبيع المتر المربع في وسط المدينة بـخمسة جنيهات "إلا أن المتر المربع بيع بعشرين جنيهًا في المناطق المختلفة للمدينة و بـ45 جنيهًا في المركز" [23].

– تقوم الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان بدورها بالمضاربة في الأراضي التي تنازلت عنها الدولة بالمجان أو بأسعار رمزية. وتلعب هذه الجمعيات دورًا يشابه دور شركات تقسيم الأراضي [24].

وبالتالي فإن ارتفاع ثمن الأرض أصبح وسيلة للإثراء والتراكم وأيضًا "وعاء" لادخارات العاملين في الخارج وجميع الفئات الاجتماعية.

(ب) الأرض وسيلة لجذب ادخارات العاملين في الخارج والفئات الاجتماعية القادرة

لا يمكننا التقدير الدقيق لحجم تدفق الأموال الخاصة بشراء وبيع الأراضي في القاهرة، ولا عدد الأراضي المقسمة سنويًا وما يمثله ذلك بالنسبة للأموال المحولة من الدول العربية.

ليس لدينا سوى تقدير متواضع لنسبة المشترين الذين استطاعوا تملك أراض نتيجة لسفرهم، مثال واحد فقط يظهر الدور العقاري كوعاء للادخارات. فوفق استقصاء قامت به هيئة أمريكية في القاهرة وفي بني سويف سنة 1981، كان 35 % من ملاك الأراضي

في مناطق التحضُّر الحديثة المخططة عاملين في الخارج بشكل مؤقت في مقابل 30 % في مناطق التحضُّر العشوائي[25]. ومن جهة أخرى، عندما أعلن جهاز مدينة العبور التابعة عن فتح باب الحجز لبيع 2000 قطعة أرض في مايو 1983، حدد أسبوعًا كمهلة للمشترين. غير أن 6000 قطعة أرض بيعت خلال اليوم الأول من فتح باب الحجز، ومن ثم أعلن إغلاق الباب[26]. ونشير في هذا الصدد أن مدينة العبور الجديدة ما زالت مشروعًا، يتم تسويق قطع الأراضي من الرسوم الهندسية.

(جـ) ظهور أشكال جديدة للتراكم وأنماط جديدة للمنتجين العقاريين

أوضحنا في الباب الثاني من هذا الجزء، أن كبرى شركات قطاع التشييد والبناء الحديثة المشاركة لشركات أجنبية كانت قد بدأت في اتباع أساليب جديدة في البناء. في نفس الوقت ظهرت شركات عقارية خاصة كفروع لمجموعات اقتصادية ذات رؤوس أموال عربية ومصرية، هي الزبون الأول والمستهلك للإنتاج الجديد لتلك الشركات الحديثة.

وقد أدت مشاركة هذين المتدخلين إلى انزلاق الإنتاج العقاري نحو الأعلى، هذا الانزلاق يتكرر في جميع أنظمة الإنماء العقاري الفرعية الأخرى. ويؤدي إلى اختلاف وتدرج نوعية وأشكال إنتاج الأرض والمسكن التي تؤدي إلى التعدد دون أن يقضي شكل أرقى على شكل أدنى.

وحتى نوضح ذلك سوف نحلل سريعًا بعض أشكال الإنماء العقاري الموجودة في القاهرة قبل أن نحدد أنماط الإنتاج.

(د) الإنماء العقاري في القاهرة واختفاء شقق الإيجار

إذا اتخذنا من تعريف المنمي العقاري في فرنسا مصدرًا، سوف يتحدد لنا إذا ما كان هذا المنمي موجودًا في مصر وتحديد بداية ظهوره. المنمي العقاري هو وكيل اقتصادي ووظيفته هي "إدارة رأسمال تجاري في مرحلة تحوله إلى المسكن السلعة" [27]. ويتدخل الوكيل في كل مراحل العملية الإنتاجية: في البداية، عليه أن يخلي أرضًا لكي تصبح رأسمال في مرحلة التداول، ثم يقدم خلال عملية الإنتاج رأس المال الضروري للشركة وللمهندس، ثم يشتري المنتج خالصًا من الشركة ويسوقه. وحتى يكون هناك إنماء عقاري يجب أن توفى هذه الشروط:

– يجب وجود رأسمال متداول مستقل. ويمكن هذا الرأسمال أن يشارك رأسمال من البنك أو لا يشارك.

– يجب أن يقوم المنمي بوظيفة واحدة وهي وظيفة وكيل ويدير رأس المال الإنمائي هذا.

– على المنمي أن يحقق سعر المسكن السلعة عن طريق بيع مساكن خلال عملية الإنتاج.

هذا التعريف البحت يمكن تطبيقه على صور موجودة في مصر:

– الشركات العامة ذات الامتياز للإنماء العقاري: شركة مدينة نصر ومصر الجديدة والمعادي.

– الشركات العقارية العامة التي لا تتمتع بالامتياز والتي تقوم بإخلاء الأرض بالنسبة لكل عملية: الشمس والمتحدية.. إلخ.

– الشركات العقارية الخاصة، Real State investment. وقد ظهرت منذ عام 1973 وقد أحصينا 45 شركة في القاهرة من هذا النوع [28].

– شركات فرعية للبنوك التجارية [29].

– المشيدون Builders ويجمعون بين الإنتاج والإنماء العقاري [30].

إلى جانب هؤلاء المنمين الحديثيين يوجد منمون آخرون يمكن أن نصفهم بمنمين متوسطين: ملاك أراض يمولون بناء عمارة والمستثمرون الذين ينتج رأسمالهم من دخل عقاري زراعي أو تجاري حيث يشترون أرضًا ويبنونها.

إن ارتفاع أسعار مواد البناء وتضخم أسعار العقارات وارتفاع أجور الأيدي العاملة يجعل الملاك الأفراد غير قادرين على تمويل البناء. من جهة أخرى، انتقلت شركات الإنماء العقاري العامة من إنتاج مساكن للإيجار إلى شقق للبيع بمشاركة (مقدمات). وفي نفس الوقت يقدم المنمون الخاصون الجدد مساكن ذات مستوى فاخر يسوقونها للبيع على 24 شهرًا. أدى ذلك إلى فقد الملاك العقاريين والمستثمرين العقاريين الذين كانوا يحصّلون خلوات خلال الستينيات لإثمار استثماراتهم مخالفين قوانين تحديد الإيجارات، لزبائنهم المعتادين، إذ لا يتمكنون من أن يصبحوا منافسين للدولة وللمنمين الجدد على مستوى جودة البناء وسرعة التنفيذ، ولما كانت أولوية شغل المساكن منتشرة بين الفئات الاجتماعية الميسرة وجزء من الفئات المتوسطة، فإن دفع خلو رجل لكي يصبحوا مستأجرين فيما بعد، لا يمثل امتيازًا كبيرًا للفئات الميسرة.

في ظل تلك الظروف فإن استقلالية الملكية العقارية ورأس المال المتداول فرضا نفساهما فملاك الأراضي يغالون في ثمن أراضيهم، ويتحولون أيضًا إلى ملاك الشقق الجديدة. أما صغار ومتوسطو المستثمرين فسوف ينتقلون من المركز إلى المناطق المتطرفة، وسيقومون بنفس الممارسات التي درجوا عليها في المدينة "الشرعية".أي إنتاج مساكن للإيجار مع تحصيل خلوات ومقدمات للإيجار. المقاولون المتوسطون هم فقط الذين سيستثمرون في بناء عمارات ذات المستوى المتوسط في مناطق النمو الحضري العشوائية الجديدة، حيث يقدمون قروضًا للملاك لمدة خمس سنوات، غير أنهم قلة.

هذا تحليل افتراضي يعتمد على ملاحظات إمبريقية تجريبية، وعبر تحديد أنماط وأشكال الإنتاج سنحاول استنباط هذه الأوضاع.

ثالثًا: هل يمكننا التعرف على أنماط لإنتاج الأرض والمسكن، ولماذا؟

التعرف على أنماط الإنتاج العقارية أداة هامة للغاية، فهي تظهر التمفصل بين أشكال الإنتاج المختلفة واندماجها في نظام أوحد هرمي الشكل ومتنوع. وقد ثبت أن شكل التحضُّر العشوائي ليس مستقلاً ولا حرًا، وأن وجوده ونموه هما نتيجة لتطور وتباينات في نظام الإنتاج في مجمله. ولكن لو أن "التحليل وضع في الاعتبار نظام المتدخلين واعتبر ذلك مرحلة هامة... فيجب أن تتبعه دراسة تعتمد على المنتج وأنماط الإنتاج حتى نتبين على نحو أفضل منطق المتدخلين المختلفين"(31).

ويجب أن يعتمد هذا التحليل على دراسات مُجزئة ومفصلة لمختلف أنماط الإنتاج الموجودة وعلى تناول شامل لنظام الإنتاج وعلى "وظائف كل من السوق والدولة"، مع تعريف "مراحل تاريخية محددة التواريخ في إطار مرحلة طويلة على نحو كاف حتى تظهر جليًا هذه المراحل" (32). وقلة المعلومات المتوفرة بالنسبة لهذا الموضوع تعتبر أول عقبة لوضوح التحليل. من جهة أخرى لما كنا نحلل فترة انتقالية حيث تترجم أشكال تراكم جديدة في قطاع إنتاج المساكن بظهور أنماط جديدة في حالة انتقالية يجعل الأمر صعبًا.

تداخل الحالات التي قابلناها والتركيب بين أشكال الإنتاج المختلفة التي ما زالت تحدد وتنظم نفسها، لا يمكننا من التحديد الدقيق للأنماط التي تعتمد على مقاييس خاصة تميزها. هذه المقاييس هي: إجراءات إخلاء الأرض، ونظام التمويل الخاص، وأهم المتدخلين في

العمليات المختلفة، وإجراءات عمليات التدخل، ونوع الإنتاج الذي يحدده، ونوع السكن وموقعه.

حتى لو استطعنا تحديد أنماط خاصة لإنتاج الأرض على سبيل المثال، فإن تمفصل إنتاج/تداول السكن ليس عملية آلية بحتة. وإذا حاولنا تحديد ثلاثة أنماط كبيرة على نحو غير مدروس استنادًا إلى الوكلاء السائدين [34]، سوف نحصل على الآتي:

– نمط تدخل الدولة وينقسم إلى نمطين فرعيين.

– نمط التدخل الرأسمالي.

– نمط التدخل الشعبي: يبدو هنا، لفظ شعبي هلامي حيث لا يقوم على تحديد نوع الإنتاج ونوع الوكيل، فالمقصود أن هذا النمط يتوجه إلى أكبر عدد من الناس.

(أ) نمط تدخل الدولة

ما هي مرجعيتنا للتعرف على هذا النمط؟ شركات الإنماء العقاري ذات الامتيازات؟ شركات الإنماء العقاري؟ أجهزة هيئة إدارة المدن الجديدة؟ أجهزة الإدارة المحلية؟ أو الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان؟ كل واحد من هذه الأنماط الفرعية يحركها وكلاء مختلفون، وهي تتخذ إجراءات متنوعة للحصول على الأرض، وتختار نظام إنتاج حسب حجم العملية، ويمكنها أن تختار أكثر من نظام للإنتاج بالنسبة للعملية الواحدة. لو لم نضع في الاعتبار سوى شكل التمويل لكي نتبين إذا كانت رؤوس الأموال تتطلب نسبة ربح عالية أو بالعكس تكتفي بنسبة ربح ضئيلة أو لا تحصل على أي أرباح، فإننا نجد أنفسنا أمام حالات مختلطة.

– فشركات الإنماء العقاري ذات الامتياز أو تلك التي لا تتمتع بامتيازات، تحرص على تحقيق أرباح، وهي شبيهة بالشركات العقارية الخاصة، حيث تحصل على تمويلها من البنوك التجارية وشركات التأمين ومقدمات شراء قطع الأراضي والشقق المتداولة. ولا تقدم لها الدولة أية إعانات، وتغذي أرباحها جزئيًا الخزانة العامة. الفرق بين هذه الشركات والشركات الخاصة هو أنها تستخدم في الأحيان كأداة لإدارة رأسمال ذات قيمة منخفضة لإنتاج مساكن شعبية للعمال وتبيع أراضي قليلة التجهيز بأسعار رمزية للجمعيات التعاونية والهيئات العامة. ولكن هذه الأنشطة لا تمثل سوى جزء صغير من أنشطتها، ويمكننا إدراج هيئة المدن الجديدة ضمن هذا النمط الفرعي.

– النمط الفرعي الثاني يضم: الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، والإدارات المحلية التي تمولها الدولة، وثمن بيع الأملاك العامة في المحافظات. غير أن المحافظات تقوم أيضًا ببناء مساكن ذات مستوى فاخر بالمشاركة، تخصصها للفئات الميسرة.

إحدى الخصائص المشتركة لنمطي الدولة هي أن جميع عملياتها تقع على أملاك الدولة: أراض أو ممتلكات الشركات ذات الامتياز وامتداداتها في مناطق التحضُّر الجديدة المسماه "New Settlements" والمخطط لها أن تبنى في الصحراء وفي بعض الحالات على المخزون العقاري الذي كونته المحافظات من خلال الشراء الودي أو إخلاء المناطق المكدسة في وسط المدينة. أما نمط السكن المنتج فهو: جماعي، فردي، بلوكات، تجمعات صغيرة.. إلخ. وهو متنوع حيث يستهدف الفئات الميسرة غالبًا وجزءًا من الفئات المتوسطة وفي حالات نادرة الفئات ذات الدخل المحدود (عمليات إعادة التسكين مثلاً). هذه نبذه عامة ووصفية عن أنماط تدخل الدولة فهي لا تظهر سوى جزء ضئيل من طبيعتها الفعلية.

(ب) النمط الرأسمالي

إذا عرفنا الرأسمالية بأنها أسلوب إنتاجي محدد يتضمن وجود رأسمال أو أكثر يهدف لزيادة قيمته خلال عملية التحضُّر، ويستند أسلوب الإنتاج هذا على تقسيم العمل وعلى عمليات إنتاجية متكلفة وعلى استغلال العمال، فإن علينا أن نستبعد من هذا النمط جميع المتدخلين الذين لا تنطبق عليهم تلك المقاييس حتى لو كان هدف تدخلهم هو زيادة قيمة رأس المال الباحث عن ربح وتراكمه لإعادة استثماره في نفس المجال أو في مجالات أخرى. هؤلاء الوكلاء لا يعتمدون على تقسيم العمل: مثال ذلك المقاول الذي يقوم بأكثر من وظيفة، يجمع وسائل تكنولوجية مختلفة في موقع العمل ولا يتعامل مع البنوك، غير أنه ينتج عشرات العمارت المخصصة للبيع.

أين موقع الأوقاف وشركات التقسيم بين هؤلاء؟ لو تناولنا فقط شركات الإنماء العقاري الجديدة وهي أفرع للمجموعات المالية المصرية العربية التي ظهرت أخيرًا في مصر، فهذه الشركات تتعامل مع شركات خاصة كبيرة حديثة وكذلك مع شركات أجنبية تستخدم أساليب متكلفة في إنتاج المساكن وهي من نوعين: مجموعات الأبراج المتضمنة محلات تجارية ومكاتب وأماكن ترفيهية ومجموعات سكنية صغيرة، إلا أن هذه الشركات نفسها تنتج فيلات للاستجمام على الشواطئ مستعينة بشركات حرفية متوسطة وصغيرة. أما مواقع

عملياتها فتقع على أملاك الدولة فقط أو في مناطق المدينة الراقية حيث تشتري الفيلات القديمة في المناطق المتحضرة وتستبدلها بالأبراج [35].

غير أننا نشير إلى أن هذه الأنماط تتميز بأسلوب تمويل وبأشكال للتدخل بدأت تتبناها الدولة والأنماط الشعبية. فهذه الشركات تبيع الشقق على الرسومات حتى قبل بداية وضع الأساسات. وتفرض على المشتري تسديد إجمالي ثمن الشقة في فترة تتراوح بين (24–36) شهرًا. يجمع إذن تمويلها بين مساهمة رأسمالها الخاص الذي يجب خفضه إلى أدنى حد وبين القروض المدعمة التي تحصل عليها من البنوك التجارية، وبين مساهمات الملاك الجدد. مع نظام البيع على الرسومات يمكن أن يستبدل المنمي رأس المال التجاري بالمقدمات الأساسية لشراء الأرض أو لدفع أتعاب المهندس، وهكذا يكون رأس المال المتكون فيما بعد أكبر قدرًا من رأس المال التجاري، يكفي أن يقوم المنمي بتكييف تدفق رؤوس الأموال الواردة مع مصروفاته. وهكذا يربح المنمي من رأسمال لا يمتلكه ولا يدفع حتى عليه فوائد. إلا إذا اعتبرنا التخفيض لمن يشتري من على الرسومات فائدة[36].

(جـ) الأنماط الشعبية

هي أنماط غير متجانسة، فهي مكونة من عدة أنماط فرعية يسيطر عليها وكلاء يمكن وضع بعضهم في واحد من النمطين السابقين: الأوقاف، والمقاولون المنمون، وشركات التقسيم. باختصار، فإن أنماط التقسيم الفرعية الثلاثة تبدو كالتالي:

1– **الملاك مقسمو الأراضي**: ينتج رأسمالهم من ربح تقسيم أراضيهم الخاصة. نمط التقسيم الذي يسوقونه هو نمط "القطع الزراعية" ويتوجهون إلى الفئة ذات الدخول المنخفضة.

2– **مقسمو الأراضي المحترفون**: ينتج رأسمالهم من نفس المصدر السابق. ويسوقون نمط تقسيم الفدان.

3– **شركات تقسيم الأراضي**: ينتج رأسمالهم من نشاط تجاري (تصدير واستيراد). وتعتمد على تقسيم أكبر للعمل عن المقسمين السابقين. ويسوقون نمط التقسيم الحر وتتجه للفئات المتوسطة.

وتقع عادة هذه التقسيمات على أراض زراعية متاخمة للحضر وقليلاً ما تقع على أراض صحراوية. فيما يخص إنتاج المساكن وتداولها، يكون مرجعنا هو دراسة الحالة المتضمنة في الجزء الأخير من هذا الكتاب وفيه 4 أنماط فرعية أساسية:

– يحرك النمط الفرعي الأول وكيل أساسي واحد في عملية إخلاء الأرض وتقسيمها وتداولها وبناء المسكن المبني وتداوله. هذا المقاول – المنمي هو أيضًا قارض يقدم قروضًا للملاك الأصليين ويضع نفسه بديلاً عنهم في التعامل مع المستأجرين والملاك الجدد. وهو في آن واحد ممول منفذ العملية. ويجعل رأسماله الخاص مشاركًا لرأسمال مستأجري المستقبل. ونمط الإسكان الذي ينتجه هو غالبًا عمارات صغيرة من ثلاث إلى خمس طوابق. غير أنه يمكن أن يبني لحسابه الخاص عمارات من ثمانية طوابق تقع في أحياء ذات مستوى متوسط.

– النمط الفرعي الثاني يحركه ملاك صغار ممن لم يعد في استطاعتهم استثمار مدخراتهم في المدينة "الشرعية"، يبنون عمارة واحدة للإيجار حيث يقيمون.

– النمط الفرعي الثالث يحركه مستخدمو المكان الذين ينتقلون من علاقة استهلاكية للأرض وللسكن إلى علاقة توزيع في كل مراحل عملية البناء. هؤلاء يمكنهم أن يصبحوا ملاكًا صغارًا ذوي دخل من خلال امتداد مساكنهم الأصلية رأسيًا لتأجيرها.

– النمط الفرعي الرابع يحركه مقاولون ليسوا مقسمي أراض. يبنون عشرات البيوت المؤقتة للإيجار وكذلك عمارات من 6: 8 طوابق.

تقسيم الأنماط الفرعية إلى أربعة غير شامل ولا يمكن تعميمه على جميع المناطق العشوائية. ولما كان تدخل المسيطرين على هذه الأنماط مؤقتًا ويخضع للسياق العام، فالحديث عن أنماط، ربما يبدو متعسفًا نوعًا ما.

رابعًا: التمفصل بين الأنظمة الفرعية للإدارة العقارية والإنتاج العقاري

يتمفصل تدخل الأنماط الثلاثة السابقة مع التقسيم الاجتماعي للحيز الحضري، كما يتكيف مع قدرة السكان على السداد. ولكل نمط بنيات وتراكيب مختلفة وأنماط مساكن مختلفة توجه لفئات اجتماعية محددة. توجد بالطبع تركيبات وتداخلات، وكذلك فإن التمفصل بين الإدارة العقارية والإنتاج العقاري لا يتم على نحو آلي.

أي تغيير يحدث في أحد الأنماط يؤثر على الآخرين ، ولكن هذا التغيير يحدث من أعلى إلى أسفل وليس بالعكس، لأن الأنماط الشعبية لا تحتوي على إمكانيات داخلية للتغيير. وتأثير هذه التغيرات على التمفصل القائم بين تلك الأنماط أشرنا إليه متفرقًا في الأبواب المختلفة لهذا الجزء، ويمكن تلخيصه كالآتي:

– الانزلاق إلى أعلى لأشكال إنتاج الدولة والأشكال الرأسمالية "الحديثة" يلبي احتياجات الفئات الاجتماعية الصاعدة الجديدة والتي أثريت مع الانفتاح الاقتصادي واحتياجات العمالة الماهرة في الخارج من أصحاب التخصص الدقيق. ويؤدي هذا الانزلاق إلى لفظ صغار المستثمرين العقاريين والشركات الصغيرة والفئات المتوسطة نحو مناطق التحضُّر العشوائي.

– انزلاق آخر نحو الأعلى للشكل الإنتاجي للمساكن العشوائية، الناتج عن الانزلاق السابق: تدخل شركات تقسيم الأراضي والشركات المتوسطة التي تبني عمارات ذات مستوى متوسط من 8:6 طوابق، تغير سلوك أصحاب حق الانتفاع القدامى الذين يصبحون منمين صغار ويقومون بامتدادات رأسية لعقاراتهم.. إلخ، ويلبي هذا الانزلاق طلب الطبقات المتوسطة المستبعدة والمهاجرين في مجملهم.

– انزلاق شكل الإنتاج الشعبي أو العشوائي هذا يؤدي إلى استبعاد الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من هذه السوق. هذه الفئات التي كان في مقدورها خلال الستينيات شراء قطع أرض من 40–60م^2 موجودة في هذه المناطق، أصبحوا مستأجرين لغرف أو لبيوت هشة.

ساهمت الدولة/المُخطط في هذه الانزلاقات، بل إنها فجرتها بانسحابها من مجال إنتاج المسكن اللائق لأغلب فئات الشعب. كما أن المميزات التي تقدمها لكبار الرأسماليين الصناعيين والعقاريين على الأراضي التي تمتلكها يجعل من هؤلاء الوحيدين المتمتعين بهذا الحق والقادرين على لفظ الآخرين. غير أن تسامحها تجاه تحضر الأراضي الزراعية لا يمكن شرحه إلا إذا فهمنا طبيعتها وطبيعة حلفائها.

خامسًا: طبيعة الدولة وتحالف الطبقات والحراك الاجتماعي

لم يقدم إنشاء القطاع العام نمطًا جديدًا في علاقات الإنتاج. فالعلاقات بين رأس المال والعمل لم يمسهما التغيير، والملكية الجماعية ظلت أحد أشكال الملكية الخاصة لأدوات الإنتاج الأكثر تكلفًا. مع نمو القطاع العام اتسعت الركيزة الاجتماعية للفئة الحاكمة لاحتواء فئات مهنية متصارعة: البيروقراطية، والتكنوقراط، وضباط الجيش، وموظفي القطاع العام، وموظفي الدولة والمثقفين.استغلت القلة الحاكمة الإمكانيات المقدمة لها لتنمية القطاعات

غير الإنتاجية. وتوسع قطاع الخدمات وعلى رأسه عدد متزايد من العناصر من البرجوازية البيروقراطية الذين يستحوذون على جميع الإمكانيات ويتقاضون ما يفوق أجورهم.

ومن هنا كانت الأهمية التي تكتسبها سلطة الدولة في حد ذاتها، ليس فقط كأداة لحماية علاقات الإنتاج الرأسمالية والتراكم الرأسمالي، ولكن أيضًا كمنم للرأسمال بالنسبة للقلة الحاكمة، حيث يضمن لها الاستحواذ على جزء من فائض القيمة وتحقيق التراكم الذي يسمح لها به بمشاركة القطاع الخاص. وهكذا ولّد التداخل بين مصالح القطاع الخاص ومصالح البرجوازية البيوقراطية عبر مشاريع مشتركة غير معلنة وصفقات وعقود غير مشروعة.

منذ عام1971، تطلبت التغيرات التي حدثت على خريطة القوى الاجتماعية في مصر شكلاً جديدًا للتوازن بين مختلف فئات البرجوازية الحاكمة. فكان أن أحدثت حركة 15 مايو 1971 انتقالاً كيفيًا في محتوى السلطة والمؤسسات السياسية والتوجه الاقتصادي. وترجم ذلك بإلغاء الجناح العسكري المسمى "اليسار الناصري" المكون من عناصر من البرجوازية التكنوقراطية والبيروقراطية التي تحبذ سيطرة القطاع العام في إدارة الاقتصاد الوطني.

التحالف الجديد لحرفي هذه الحركة جمع بين ممثلي الطبقات الآتية:

– برجوازية الريف المكونة من كبار ملاك الأراضي. هذه الطبقة الاجتماعية تنمو اقتصاديًا على نحو سريع وتستثمر في قطاعات أخرى من القطاعات الاقتصادية. وتحظى بسلطة سياسية واجتماعية في الريف. حازت هذه البرجوازية على نصر كبير في الانتخابات البرلمانية التي أعقبت حركة 15 مايو.

– البرجوازية الطفيلية [37] المكونة من المقاولين ورجال الصناعة الذين تركوا القطاع الإنتاجي في أعقاب تأميمات عام 1960، ليندفعوا في عمليات مضاربة وأنشطة سمسرة وصفقات غير مشروعة،.. إلخ.

– عناصر من البرجوازية البيوقراطية والتكنوقراطية التي ترتبط مصالحهم ارتباطًا عضويًا بمصالح إحدى الفئتين السابقتين.

أدى إرساء سياسة الانفتاح الاقتصادي إلى تغيرات داخلية أخرى قلبت الاتزان الاجتماعي السابق. وعدم الاتزان الجديد هذا هو نتيجة الاحتكار الكامل في اتخاذ القرار من فئة البرجوازية الطفيلية واستبعاد الفئات الأخرى للبرجوازية.

وهكذا فالبرجوازية الطفيلية مهيمنة دون أن يقاسمها السلطة أحد، وخصوصًا منذ منتصف السبعينيات. في خلال هذه الفترة "أنجزت مهمتها باعتبارها قوة ضاربة ونجحت

في تفكيك المؤسسات القومية، وفي إرساء صلات جوهرية بين البنية الاقتصادية ورأس المال العالمي" [38].

ولتدخل الدولة تجاه مختلفي فئات ووكلاء الإدارة العقارية أشكال عديدة:

(1) في مواجهة المستحوذين

الوضع الاجتماعي للمستحوذين على أملاك الدولة لا يظهر أي لبس كما أشرنا إليه سابقًا، فهم يكونون فئة اجتماعية متجانسة ويدافعون عن مصالحهم وعلاقتهم مع السلطات، وتسترها عليهم لأمر بيّن. فئة البرجوازية الحاكمة هي نفسها المشاركة في هذه الممارسات ومن الطبيعي أن تسمح بالتراكم وإثراء حلفائها عبر تحويل الريع.

هذا التدخل الضمني سيصبح ظاهرًا وبدون أي لبس بقرار أصدره رئيس الوزراء الذي أقر فيه: "توفيق وضع أراضي الدولة التي استولى عليها البعض وأنشأوا عليها مشروعات صناعية، ومشروعات للأمن الغذائي وكذلك مشاريع للإسكان" وينص القرار على القواعد التي تنظم تقنين ملكية تلك الأراضي بحيث تحقق الأمن الاقتصادي للمستحوذين ويتم حساب سعر الأرض في تاريخ الاستيلاء أي قبل تنميتها والسداد على فترة زمنية تتراوح بين 15 و 20 عامًا، ويضيف نص القرار: "من الضروري ضمان أمن المنشآت القائمة حيث إنها أتاحت خلق فرص للعمل وبالتالي فقد ساهمت في نمو الاقتصاد القومي" [39].

في أعقاب نشر هذا القرار، بدأت الصحافة الرسمية التي كانت قد قامت بحملة مسعورة ضد مستحوذي أملاك الدولة ابتداء من نوفمبر 1981، تخفض حدتها وتبنت موقف الحكومة واستفتاء البرلمان الذي صدق على القرار. وهكذا، فعضو المجلس المنتخب من محافظة الإسكندرية الذي كشف ممارسات المستحوذين على أملاك الدولة أعلن: " لا يمكننا أن نقدم أسماء المسئولين الذين قاموا بهذه الممارسات. فهدفنا ليس فضحهم، ولكن استعادة حقوق الدولة وديًا" [40].

أما وزير الإسكان والتعمير فقد أرسل طلبًا لمحافظ القاهرة يطلب فيه "خفض سعر الأراضي التي استحوذت عليها الشركات العامة للتنمية العقارية وتقييم هذا السعر طبقًا لقرار رئيس الوزراء، حيث إن التجهيزات التي نفذتها الشركات على هذه الأراضي كان لها تأثير طيب وإيجابي على ارتفاع أسعار العقارات في المناطق المحيطة" [41].

فلا يجب أن نندهش عندما تفتخر السلطات العامة بارتفاع أسعار العقارات وتسن القوانين بشأن الاستحواذ على أملاك الدولة وبيع الأملاك العامة للمستثمرين الأجانب.

ومحاولة بيع هضبة الأهرام لمنم كندي قدم مشروعًا يعتبر من أكثر المشاريع عجبًا، حشد الدروع عام 1977 لما سببه من تدنيس لموقع يعتبره المصريون أجمعين أثرًا مقدسًا [42]. وقد صرف النظر عن هذا المشروع غير الدستوري الذي كان يمس أملاكًا عامة بعد صراع قوي بين الدولة وحلفائها والرأي العام المصري والدولي. ماذا كان إذن هدف الحملة الشرسة التي قادتها الصحافة المصرية الرسمية ضد المستحوذين على أراضي الدولة؟ تعبر هذه الحملة في آن واحد عن السخط المتصاعد ضد التسيب الذي استشرى في الحقبة الماضية وعن تفاقم التناقضات داخل الطبقة الحاكمة نفسها. ومن جهة أخرى تمثل تحذيرًا مباشرًا لصغار مقسمي الأراضي وللقائمين على الإنتاج الشعبي. هذه الحملة لا تفرق أبدًا بين الأقلية التي تثرى وتحقق تراكمًا ماليًا من خلال عمليات المضاربة والأغلبية الساحقة للمستفيدين الذين يبحثون عن مسكن. فهي تدافع أساسًا عن المصلحة الخاصة. ويعود التساؤل بشكل متكرر في جميع المقالات وفي تصريحات المسئولين الذين يواجهون هذه الممارسات: "لو كانت الدولة غير قادرة على حماية أملاكها الخاصة، فكيف ستتمكن من الدفاع عن الملكلية الخاصة" [43]؟

(2) تفاقم التناقض الداخلي

إن تحويل الريع نحو الأسر الرأسمالية الكبيرة [44]، التي تمثل الركيزة الاجتماعية للقلة الحاكمة، يقلل من قيمة رأس المال الإنتاجي في مجمله "فرأس المال الصناعي الصغير متجمد في مجالات يمكن أن تدر أرباحًا ضئيلة، في حين أن رأس المال الاحتكاري له إمكانية التحرك في أجواء كثيرًا ما تكون غير إنتاجية، فتضمن له بالتالي ربحية عالية" [45].

تساند تحويل الريع هذا ضرائب غاية في "اللطف"، وتغاض ليس له مثيل تجاه التهرب الضريبي [46]، وتسهيلات في القروض البنكية تسمح لحلفاء السلطة باستخدام جزء ضئيل من رأسمالهم الخاص يضعهم في وضع شبه احتكاري للسوق المصرية في كل المجالات. ونتيجة للقرارات الفوقية التي تحد من صلاحيات وتؤثر على كفاءات بعض من كبار الموظفين ومن تقني التخطيط أو لمن لهم وظائف في الأوساط الحضرية بسبب تحالفهم مع البرجوازية "المنتجة". وهذه البرجوازية المحرومة من المشاركة في القرار السياسي ومن الامتيازات التي يتمتع بها حلفاء القلة الحاكمة، انتسبت إلى المعارضة. يصل التناقض الداخلي إلى قمته في 5 سبتمبر 1981، وسيصفى التناقض جزئيًا في 6 أكتوبر من نفس العام، ويخف التناقض ابتداء من هذا التاريخ.

(3) موقف السلطات العامة تجاه شركات تقسيم الأراضي ومقسمي الأراضي المحترفين

اتخذت حملة وسائل الإعلام مقسمي الأراضي المحترفين ككباش فداء ضد "الفساد" و"الاعتداء على أراضي الدولة" وبعضهم حوكم وحكم عليه بدفع غرامة.

وفي المقابل نجد التسامح الظاهر تجاه شركات تقسيم الأراضي والتي لا تعمل في الخفاء، فهي تنشر إعلاناتها بالصحف، مما يعتبر مؤشرًا لمساندة السلطات العامة لهذه الشركات. وتوجه هذه الشركات لاحتكار سوق الأراضي المخصصة للعاملين في الخارج وللفئات المتوسطة ذات الدخول المتوسطة والمحدودة، دفعها إلى استغلال نفوذها لدى السلطات حتى تتخذ إجراءات ضد حملة التهديد التي يتعرض لها مقسمو الأراضي، فهي من خلال تدخلها لتحمل المسئولية بدلاً من السلطات العامة تجاه الفئات المتوسطة، وحتى لو لم تنفذ التجهيزات، فهي تسد عجز الدولة في مجال لا تضعه في الاعتبار. والأحياء التي تنتجها مطابقة جزئيًا لأدنى مواصفات التقسيم واتساع الشوارع وحجم القطع، أدنى التجهيزات التي ينفذونها، كل هذا يجعل من تدخلهم عملية "علاجية منسجمة وقدرات المرضى"، مرضى دعمتهم فيما مضى الدولة والقطاع الخاص الشرعي.

(4) موقف السلطات العامة تجاه واضعي اليد والتحضُّر العشوائي في مجمله

لا يمكن أن يتم في مصر ردع الاعتداءات على أراضي الدولة (هدم، ونقل السكان عنوة، أو منع الوصول إلى المنطقة) إلا في حالة وجود مبانٍ هشة وعدد قليل من الشاغلين. وتاريخ نمو السكن الشعبي على أراضي الدولة لم يعرف سوى حالة هدم واحدة. ففي سنة 1966 تم هدم وطرد السكان الفقراء القاطنين في منطقة منشية ناصر التي تقع على منحدر جبل المقطم شرق المدينة. غير أن المواطنين الذين طردهم محافظ القاهرة عادوا إلى المنطقة عقب عمليات ردع متتالية، واستطاعوا في النهاية أن يرفعوا مطالبهم إلى رئيس الجمهورية[48]. وفي هذا الإطار صدر القانون رقم (29) لسنة 1966 كأول قانون اعترف بجميع الأحياء غير الشرعية الموجودة ومنها منشية ناصر [49]. في المادتين 2 و 3 ينص القانون على أن تنفيذ التجهيزات من شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء ورصف للطرق يقع على عاتق الملاك في هذه المناطق. بالإضافة إلى ذلك يستبعد القانون الأحياء التي أقيمت على أملاك الدولة إلا باستثناء من وزير الإسكان. في المناطق المخالفة المستثناه هذه، لا تعطي الحكومة أي سند للملكية إذ إن التشريع ينطبق على البناء وليس على الأرض. وصدر القانون الثاني رقم 135 لسنة

1980 معدلاً للقانون السابق لتنظيم وضع المناطق التي أقيمت بين التاريخين. ولكي يكون وضع الملاك قانونيًا ومد المنطقة بالتجهيزات الجماعية على حساب الملاك والمستأجرين تلزم الدولة بسداد سعر الأرض المحسوب بالنسبة لقيمته الحالية وليس بقيمته في تاريخ الاستيلاء، بالإضافة إلى إيجار سنوي على شكل ضريبة عقارية منذ تاريخ وضع اليد على الأرض حتى سريان القانون. وتعتبر إجراءات الدفع "مرنة" نسبيًا: تتطلب دفع مقدمات حسب إمكانيات الواقع عليهم التقسيم وتسديد المبلغ المتبقي على 15 سنة. غير أنه لا يوجد المالك الذي يستطيع أن يفي بهذه الشروط والتي إذا أخل بها تستولي الدولة على أرضه وعماراته وتبيعها بالمزاد، إلا أنها لا تلقي به على قارعة الطريق. أما سكان مناطق التحضُّر العشوائي التي نمت على أراض زراعية وملكيتهم للأرض قانونية، ليس عليهم أن يدفعوا ثمن الأرض مرتين. كما لا يقع على مقسمي الأرض السريين أي عقوبة، ولكن الفقراء هم الذين يدفعون سعر الأرض مرتين لأن القانون لا يحمي المغفلين، في المناطق العشوائية التي تطورت على أراض مملوكة.

إلا أن سداد تكاليف مد التجهيزات للحكومة لا يؤدي تلقائيًا إلى تمتع السكان بهذه الخدمات. وربما يصل التأخير إلى 12 سنة كما في حالة المنيرة [50] . أو خمس سنوات كما في حالة منشية ناصر والبساتين[51]. ولما كانت أولويات الإنفاق العام تستخدم لتجهيزات أراض تتملكها الفئات المتمتعة بامتيازات خاصة، فإن أموال الفقراء تمول الخدمات غير المخصصة لاستخدامهم.

سادسًا: التناقض بين الطبقة الحاكمة والفئات الشعبية

إن طبيعة التناقضات التي تضع فئات مختلفة من البرجوازية المحلية في مواجهة بعضها البعض ترتبط بالسياق العام، وحتى إذا كان هناك انفصال فهو مؤقت. الصراع الذي يضع الفئات الشعبية والطبقة الحاكمة وممثليها في مواجهة بعضهم البعض، هو صراع بين تراكم رأس المال والإثراء غير الشرعي، بين اجتماعية المسكن السلعة وأرضها الركيزة، بين الحق في العمل والحق في اتساع دائرة استهلاك الخدمات الاجتماعية والحق في الاستمتاع بالمدينة والحق في النهب والاستحواذ والاستغلال.

إن نمو السكن العشوائي غير المنظم على المخزون العقاري داخل الكتلة الحضرية وأحيانًا على ضفاف النيل مباشرة يمثل عرقلة لاستثمار رأس المال العقاري. يرتبط عجز الدولة في "تنظيف" هذه المناطق بقلة الموارد المادية والمالية وبالسخط الاجتماعي الذي يمكن أن يتولد من جراء عملية كهذه. ويبدو أنه من الصعب بالفعل بل من المستحيل نقل مئات السكان وبناء مساكن لإعادة تسكينهم و / أو تعويضهم. فعملية تجديد كبيرة كهذه تتطلب استثمارات ضخمة وبخاصة من الدولة، ويمكن أن تكون لها نتائج وخيمة على السلام الاجتماعي.

من جهة أخرى، تخصيص السلطات لنفقات عامة لإقامة تجهيزات أولية في مناطق التحضُّر العشوائي تقابلها مقاومة متصاعدة من بعض عناصر الطبقة الحاكمة، فهي تخصص أولويات النفقات بالطبع لخدمة حلفاء وممثلي الطبقة الحاكمة فقط الذين تتزايد ضغينتهم للفئات الشعبية.

إن تكنيك التنازلات عن الأراضي الذي تنتهجه الدولة للحفاظ على السلام الاجتماعي والذي تحول إلى إستراتيجية مع مرور الوقت، ولّد مواقف انقلبت ضد مصالح الطبقة الحاكمة التي يمثل السلام الاجتماعي لها ضرورة. أمام هذه المعضلة كان اختيار الطبقة الحاكمة اختيارًا مناسبًا لطبيعتها، وليس المقصود هنا تحليل موضوعي للمواقف التي عنيناها. هذه المواقف تعكس أزمة اجتماعية كبيرة، فالعمل الإنتاجي معاقب، إذ إن السباق على الربح أو الهجرة التي تولد أساليب جديدة للاستهلاك والسلوكيات تعاقب النشاط الإنتاجي الوطني ضعفين. الذين لم يهاجروا ينتظرون الهجرة، والذين حالفهم الحظ لحل مشاكلهم الشخصية لديهم نزوع للانتماء إلى أيديولوجية الريع الجديدة، وأخيرًا الذين لم يحالفهم الحظ للعمل في دولة عربية ينتهي بهم الأمر إلى أن يصبحوا "مصاصي دماء" صغار أو طفيليات صغيرة. ومن ثم تأثرت جميع قيم المجتمع. كل فرد يستغل الأفقر منه. ومتابعة النشاط العقاري يمدنا بأمثلة حية لهذه الممارسات. كما أن أبحاثًا أخرى في مجالات أخرى من النشاط الاقتصادي تشهد على تعميم تلك الممارسات.

وهكذا تتمتع مصر نسبيًا وعلى المدى المتوسط بسلام اجتماعي نادر للغاية رغم نسبة التضخم التي تصل إلى 30 % سنويًا. إن التقسيم الجديد لأعمال التحضُّر الذي تأسس تدريجيًا خلال العقدين الأخيرين، والذي يتضمن استقطاع الريع العقاري وإعادة توزيعه أثبت أنه وسيلة رقابية فاعلة.

هوامش

(1) اتسمت السنوات التي سبقت حرب 1967 بالتحولات الكبيرة في هيكل الاقتصاد القومي وفي نظام الإدارة الاقتصادية، ولكن جاءت حرب 1967 لتسدد ضربة قاضية لاستمرار التنمية القومية المستقلة التي كانت قد بدأت لتوها في تشييد الأسس التي كانت سترتكز عليها مثل: السد العالي بأسوان واستصلاح الأراضي والصناعات الكيماوية والطاقة الكهربائية ومجمع الحديد والصلب.. إلخ.

وفي أعقاب حرب الأيام الستة ارتفعت النفقات العسكرية بالنسبة لإجمالي الدخل الداخلي من 5.5 % عام 1962 إلى 10 % عام 1967 ثم إلى 20 % عام 1973، وفي نفس الوقت انخفضت الاستثمارات من 18 % إلى 13 % في نفس الفترة.

ارجع إلى "محاولة تقييم الخسائر التي منيت بها مصر في أعقاب الحرب الإسرائيلية العربية عام 1967" البحث الذي شارك به كل من الدكتور إبراهيم العيسوي والدكتور محمد علي ناصر في المؤتمر السنوي الثالث للاقتصاديين المصريين – سبقت الإشارة إلى هذا المؤتمر.

(2) محمد حسنين هيكل، صحفي مصري ذو شهرة عالمية ورئيس التحرير الأسبق لصحيفة الأهرام في عهد عبد الناصر ثم أصبح وزيرًا للإعلام في عهد السادات وألف العديد من الأعمال التي تدور حول الحقبة الناصرية.

(3) مذكور في كتاب "النفط والوحدة العربية" لمحمود عبد الفضيل – مطبوعات مركز دراسات الوحدة العربية ص 19 لعام 1980.

(4) وفقًا لوزير الدولة للهجرة كان عدد العاملين المصريين في الدول العربية في عام 1982، 3250000 بينما يقدر عمرو محيي الدين الاقتصادي المصري عددهم بـ1750000. لكن الرقم الذي يجب أن يكون مرجعًا لنا هو بالطبع الرقم الذي ذكره وزير الدولة للهجرة.

(5) ليبيا والمملكة السعودية والعراق والإمارات العربية المتحدة والأردن والجزائر.

(6) تقرير تقدم به حزب التجمع التقدمي الوحدوي إلى المؤتمر القومي للاقتصاديين المصريين – سبقت الإشارة إليه.

(7) تقرير تقدم به حزب التجمع التقدمي الوحدوي إلى المؤتمر القومي للاقتصاديين المصريين – سبقت الإشارة إليه.

(8) ارجع إلى كتاب "النفط والوحدة العربية" مرجع سبقت الإشارة إليه في الهامش رقم 3.

(9) تقرير تقدم به حزب التجمع التقدمي الوحدوي إلى المؤتمر القومي للاقتصاديين المصريين – سبقت الإشارة إليه.

(10) عمرو محيي الدين: "الهجرة العالمية للعمال المصريين" بحث مقدم إلى وفد منظمة العمل الدولية للتوظيف الإستراتيجي بمصر عام 1980.

(11) المرجع السابق.
(12) المرجع السابق.
(13) هو الاسم الذي أطلق على خطة إعادة هيكلة الاقتصاد المصري في أعقاب حرب أكتوبر 1973 تيمنًا بعبور قناة السويس.
(14) ماري كريستين أولاس "L`Egypte de Sadate، Bilan d`une époque"، سبقت الإشارة إليه .
(15) محمد حسنين هيكل، "L`automne de la colère" ص 104 سبقت الإشارة إليه.
(16) نفس المرجع ص94.
(17) الأهرام الاقتصادي أكتوبر 1978.
(18) تقرير هيئة الاستثمار يناير 1981.
(19) نفس المرجع.
(20) تقرير تقدم به حزب التجمع التقدمي إلى المؤتمر القومي للاقتصاديين المصريين – سبقت الإشارة إليه في الهامش رقم 7.
(21) A.B.T. Associates.– سبقت الإشارة إليه ص 16.
(22) مجلة روز اليوسف الأسبوعية Rose Al Youssef عدد رقم 2809 الصادر في إبريل 1982.
(23) نفس المرجع.
(24) انظر د. جليلة القاضي "بعض مظاهر ممارسات التعاونيات في مصر"، سبقت الإشارة إليه.
(25) A.B.T. Associates سبق الإشارة إليه ص147.
(26) لقاء مع السيدة نجوى المرصفي مهندسة تنظيم في هيئة إدارة مدينة العبور في يونيو عام 1983.
(27) Christian Topalov، "Les Promoteurs immobiliers" Paris/La Haye، Mouton et Cie،1973.
(28) يعتمد هذا الإحصاء على الإعلانات التي تنشرها هذه الشركات في الصحف.
(29) تتبارى البنوك التجارية العامة وشركات التمويل ذات الاقتصاد المختلط والبنوك الخاصة ذات الرأسمال المصري – العربي مثل: بنك مصر وبنك فيصل الإسلامي وبنك الإسكندرية.. إلخ، في إنشاء شركات تقسيم الأراضي والتنمية العقارية.
(30) بإمكاننا اعتبار كل من شركة المقاولين العرب (عثمان أحمد عثمان) وشركة مدينة نصر من شركات التنمية العقارية وقد انطلق عثمان في هذا المجال بمشروع إنشاء 1000 مسكن للطبقات الثرية (1977) وقد زودت أخيرًا شركة مدينة نصر بمعدات بناء حديثة لإنشاء مشروعها الخاص.

(31) رسالة دكتوراه لجون كاراسوس.
"Logement: prix et production. Elements sur la formation du prix de logements neufs et la production du cadre bati en France entre 1961 et 1982".

(32) المرجع السابق.
(33) المرجع السابق.
(34) انظر أعمال شبكة PFI/PVD التي سبقت الإشارة إليها.
(35) منذ الاطلاع على الإعلانات المبوبة نلاحظ أن أغلب المجمعات السكنية الكبيرة وعمارات الأبراج التي تسوق لها هذه الشركات، تتمركز في أحياء وسط العاصمة لا في الضواحي. ونظرًا لتأكدنا من ندرة الأراضي في هذه الأحياء فقد قررنا دراسة وبحث هذه الظاهرة اللافتة للنظر ومن خلال الزيارة التي قمنا بها لشركة التنمية العقارية "ملاكو إنترناشيونال" وجدنا أن الـ12 عملية التي انتهت منها الشركة والتي ما زالت قيد الإنشاء تقع في الدقي والعجوزة والمهندسين، واكتشفنا الوسائل التي تلجأ إليها هذه الشركات للحصول على الأراضي التي تقع عليها فيلات أو بيوت صغيرة ذات عدة طوابق. يعرض هؤلاء المموليون العقاريون على الملاك سعرًا للمتر يوازي ضعف سعر المتر في أراضي هذه المناطق ثم يدفعون نصف المبلغ المتفق عليه مقدمًا ويتعهدون بتقديم شقق لهم في العمارة التي ستبنى توازي باقي المبلغ المتبقي. وكان هذا الاتفاق يناسب الملاك. وبهذه الطريقة يتقاسمون مبلغًا كبيرًا من المال (في كثير من الأحيان كان يمتلك هذه الفيلات والأراضي المحيطة بها في هذه المنطقة عدة ملاك وورثة) بالإضافة إلى حصولهم على شقق كاملة التشطيب.
(36) ص 198 Bruno Théret، Edit. Mouton، 1979
(37) نعني بالطبقة البرجوازية الطفيلية الطبقة الاجتماعية "البعيدة عن الإنتاج وبمعزل عنه وتعيش بوسائلها الخاصة دون المشاركة في أي أنشطة اجتماعية مفيدة" تعريف مأخوذ من القاموس الاقتصادي والاجتماعي Dictionnaire économique et sociale " Eit. Sociales". تتكون هذه البرجوازية من وكلاء تجاريين أو بمعنى أدق معاونين ووسطاء للاحتكارات العالمية ومن الحاصلين على تراخيص تجارية وممولي أراض وعقارات ووكلاء لتصدير العمالة إلى الدول العربية وملاك بوتيكات ... إلخ، وتستثمر هذه البرجوازية أحيانًا أموالها في القطاعات الإنتاجية، لكن الجزء الأساسي من رأسمالها ناتج عن الأنشطة غير إنتاجية.
(38) م. كامل "إعادة ترتيب الأوضاع داخل القلعة الرأسمالية" مقال منشور في الإصدار الشهري لليسار العربي، رقم 44 إبريل 1982.
(39) تم نشر نص هذا المرسوم في صحيفة الأخبار اليومية في 22 فبراير عام 1982

(40) مجلة المصور، سبقت الإشارة إليه.
(41) الأحرار، صحيفة معارضة أسبوعية العدد الصادر في 18 مارس عام 1982.
(42) راجع مقالات جون بيير بيرونسيل هيجوز المنشورة في جريدة لومند الفرنسية المنشورة في ذلك الوقت.
(43) مجلة المصور. مصدر سابق.
(44) "إن مراجعة أعداد الجريدة الرسمية الصادرة من 1975 إلى 1977، والتي يتم فيها نشر قرارات الموافقة على المشاريع الاستثمارية تكشف لنا عن الطابع العائلي لهذه البرجوازية من حيث تكرار نفس أسماء العائلات" ارجع إلى عبد الخالق في "أهم دلالات سياسة الانفتاح الاقتصادي بالنسبة للتحويلات الهيكلية في الاقتصاد المصري" دراسة نشرت في الاقتصاد المصري في 25 عاماً،مرجع سبقت الإشارة إليه.
(45) خير دليل على ذلك تراكم إنتاج المصانع الخاصة خاصة في مجال النسيج.
Claude Pottier "La logique du financement public de l`urbanization". Edit Mouton.
(46) تقرير حزب التجمع التقدمي الوحدوي،. سبقت الإشارة إليه.
(47) الأهرام الاقتصادي عدد رقم 694 الصادر في 3 مايو عام 1982.
(48) سعد زايد، محافظ في هذا العهد يقظ ومستبد كان يراقب بشدة تطبيق القوانين المتعلقة بتثبيت الإيجارات ويعاقب كل من يحصل على خلو رجل.
(49) أطلق على المنطقة منشية ناصر في أعقاب عملية خرق القانون الذي أتاحه لها المرسوم الرئاسي. فقد كانت هذه المنطقة محل دراسة قام بها البنك الدولي عام 1977، ولكنها ما زالت حتى يومنا هذا بدون أي مرافق.
(50) تقع هذه المنطقة في إمبابة ونظام التخلص من الصرف الصحي يعتمد على بيارات بنسبة 72 %. المنطقة غير مزودة بشبكة مياه عذبة ولا توجد بها شبكة كهرباء. وهذا الأمر مستمر منذ عام 1966 رغم تسديد السكان لجميع نفقات الشبكات.
(51) رغم حصول المنطقتين على إعانة من البنك الدولي عام 1977، فإنهما ما زالتا محرومتين من أي مرافق جماعية.

الباب الثالث

دراسة حالة: عرب الجسر

الباب الثالث
دراسة حالة عرب الجسر

هذا الجزء دراسة لحالة منطقة عشوائية هي عرب الجسر، وعلى الرغم من محدوديتها حيث لا يمكن تعميمها على جميع مناطق التحضر العشوائي في القاهرة فدراسة الحالة تلك لا تكتسب سوى قيمة توصيفية للافتراضات التي قدمناها في الجزءين السابقين من هذا الكتاب. غير أنها تكتسب قيمة في كونها نموذجًا. فاختيار القسم الذي تتبعه المنطقة – دون غيره – يجعله مثالاً يمكن مقارنته بالمناطق الأخرى التي تطورت على الأراضي الزراعية المتاخمة للحضر، مع الوضع في الاعتبار – طبعًا – خاصية كل منطقة على حدة.

إن قسم المطرية الذي تتبعه عرب الجسر من أكثر أقسام العاصمة تأثرًا من عملية التحضر العشوائي. فنشأة وتطور المطرية مرتبط بإنشاء خط للسكك الحديدية لربط العاصمة بضواحيها الكبرى عام 1889 [1]. ومنذ ذلك التاريخ أخذت المطرية تنمو عبر فيلل وبيوت صغيرة "متواضعة" ذات عدة طوابق [2]. وكانت هذه المنطقة فيما مضى منطقة ريفية تابعة إداريًا لقسم مصر الجديدة حتى عام 1947، حيث انفصلت عنه لتكوّن قسمًا مستقلاً. وفيما بين عامي (1960 – 1976) ارتفع عدد سكان المطرية من 161.000 إلى 535.000 ساكن، أي زيادة بنسبة 30 %. ويظهر تحليل موضع عمليات التقسيم العشوائي المدرج في الجزء الثاني من الكتاب "إن بالمطرية وحدها أكثر من 75 % من عمليات التقسيم الفردي بين عام 1966 و 1980 و 55 % من عمليات التقسيم التي قامت بها الشركات".

ومما يفسر جزئيًا النمو السريع للمطرية: كثرة الأراضي الزراعية في هذا القسم وموضعه المتميز بالنسبة لقلب مصر الجديدة وعلاقاته المباشرة والسهلة بوسط العاصمة. سوف نطرح جانبًا كيف ولماذا تم تحضر المطرية بسرعة لكي نتمعن في إنشاء وتطور عرب الجسر وعلاقتها بتطور محيطها العمراني.

سوف ننطلق من تحليل المسار التاريخي مع تحديد المراحل التاريخية التي سنتعرف في كل واحدة منها على النماذج المختلفة للمتدخلين ونقوم بتحليل إستراتيجيتهم. والمقصود هنا هو تحديد – بالنسبة لكل مرحلة – الوضع العقاري للأراضي وأنماط المتدخلين ونوعية

تدخلهم من خلال ممارساتهم وإجراءات الاستحواذ على الأرض وأشكال البناء وأنماط الملاك والمستأجرين، وتأثير نمو المناطق المحيطة على تغير أسعار الأراضي وما تؤدي إليه من إمكانيات جديدة في تحقيق فائض قيمة عقاري، ومن ثم ظهور أشكال إنتاجية جديدة. المقصود إذن هو تحليل ديناميكية عملية التحضر: متى وكيف ولماذا يحدث انزلاق شكل إنتاجي نحو شكل آخر، وما حدود ذلك الانزلاق؟ فهل يمكن لمالك صغير يقوم ببناء عمارة من ثلاثة طوابق – على مراحل – بأن يدخل في عملية إنتاجية واسعة؟ وهل سيذهب المقاول أو المقاول مقسم الأراضي إلى منتهى منطقه أن يتطور بشكل تصاعدي؟ وما العناصر التي تحد من هذا التطور؟

يبدو أن موقف مقسمي الأراضي والملاك هو المسيطر في عرب الجسر على عملية التحضر وبناء المساكن. فالملاك يشترون بأنفسهم مواد البناء ويتصلون بالعمال والشركات، ويحددون التصميم الداخلي للمسكن ويعرضون جزءًا من مساكنهم للإيجار.

مع تطور المنطقة وارتفاع أسعار الأراضي يدخل المقاولون والمقاولون مقسمو الأراضي في صراع مع الملاك لكي يتحكموا في عملية البناء وتداول المسكن. هذا الصراع يحل لصالح هؤلاء الوكلاء على نحو يرضي الجميع. في هذه المنطقة نجد أن للهجرة المؤقتة للعمل بالبلاد العربية تأثيرًا كبيرًا للغاية، حيث إن قدرة هذه العمالة على السداد والتي تترجم عبر طلب للمسكن ولأراض حضرية قد أدت إلى بزوغ ظواهر المضاربة وإلى انزلاق شكل إنتاج المسكن العشوائي إلى أعلى. وتعتبر مساهمة هذه العمالة المهاجرة ثمة قرض لتملك قطعة أرض من التقسيم ونوع من أنواع المساعدة للبناء، إذ يسرع بالعملية ويسمح للمقاولين بزيادة قيمة استثماراتهم ولملاك الأراضي الأوائل والبيوت الصغيرة ذات الطابق الأرضي أن يصبحوا ملاكًا صغارًا ذوي دخل، وربما تحولوا إلى التنمية العقارية المتواضعة. وكلما تطورت المنطقة، تصبح صعبة المنال للفئات الاجتماعية غير القادرة على السداد التي يتحتم عليها السكن في مكان آخر، في منطقة ما زالت في بداية التكوين، ولكن هل ستتكرر العملية على نفس المنهاج، وهل ستتطور بنفس الطريقة؟ سوف نحاول الإجابة عن هذا السؤال في نهاية هذا الجزء.

أولاً: الخصائص العامة لعرب الجسر

1- موقعها بالنسبة للقاهرة

تقع عرب الجسر على بعد 14 كيلو مترًا من مركز العاصمة (ميدان التحرير) وتتبع إداريًا أكبر قسم في القاهرة: قسم المطرية (4793 هكتارًا ، 555.000 ساكن في عام 1976) (شكل 11 و 14 الباب الأول).

2- موقعها بالنسبة للقسم

تقع عرب الجسر في شمال/شرق المطرية وتبلغ مساحتها الكلية 820 فدانًا أي 24.3 % من مساحة المطرية الكلية وتضم 250.000 مواطن أي 45 % من إجمالي سكان القسم[3]. يحد الحي شمالاً خط السكك الحديدية القاهرة - السويس، ومنطقة لإعادة التسكين بعين شمس، وجنوبًا طريق القاهرة - الإسماعيلية، غربًا منطقة التحضر العشوائي: عين شمس الشرقية، أما شرقًا تحدها محطة توليد الكهرباء.

3- وضعها الإداري

تنقسم عرب الجسر حاليًا إلى شياختين: عرب الجسر في الجنوب والزهراء في الشمال. وكانت مكونة فيما مضى من 17 حوضًا يحمل كل حوض اسم مالكه العقاري. وما زال السكان يطلقون كلمة "حوض" على أقسام المنطقة المختلفة[4].

ثانيًا: تاريخ عرب الجسر

من الأحواض الـ 17 المكونة للمنطقة، ستة منها (تبلغ مساحتها 75 % من المساحة الكلية) اشتراها من الدولة المصرية عام 1902 مستثمرون إيطاليون، الإخوة ليفي، وكان هدف هؤلاء المستثمرين إنشاء عملية عقارية على غرار المدينة التابعة هليوبوليس التي شيدها البارون إمبان ولكن على مستوى أكثر تواضعًا. أما الأحواض الأخرى فكان يمتلكها كبار الملاك العقاريين ومنهم بعض أفراد الأسرة المالكة.

قام الإخوة ليفي وحدهم برسم لتقسيم المنطقة وعرضوا القطع للبيع على الرسومات منذ 1919. أما نحن فنقدر تقسيم الأرض وبيعها عام 1929 لأنه أول تاريخ مثبت في ملفات مصلحة المساحة. أما بعض الرسميين والسكان القدامى فيقولون إن التقسيم تم في عام (1917 – 1919). اشترى إذن الإخوة ليفي المتر المربع من الدولة المصرية بسعر مليم وباعوه بعد عشرين سنة بقرش صاغ. وهكذا فالتحول الأول تم عام 1902 والثاني في عام 1929.

في عام 1933 ثبتت مصلحة المساحة أوتادًا لتحديد القطع ذات المساحات من 990 إلى 1300م^2، والطرق ذات العرض من 10 إلى 20 مترًا طبقًا لتقسيم ليفي مع وضع أرقام للقطع المختلفة طبقًا لأرقام الخريطة الحمراء لشركة ليفي العقارية.

في الحدود الجنوبية – الغربية للأرض كانت هناك عزبة تسمى الزهراء وكان يقطنها مجمل مزارعي المنطقة. كانوا إما مستأجرين أو ملاكًا صغارًا أو فلاحين لدى كبار الملاك. وكانت الزراعة السائدة هي الخضراوات والفاكهة. وكانت المياه تستخرج من الآبار العميقة عن طريق طلمبات وتنقلها قنوات ما زال بعضها موجودًا حتى اليوم. كانت هذه العزبة ضمن المساحة المقررة للإسطبلات الملكية فكان الملك السابق وأسرته يركبون الخيل في هذه المنطقة للاستمتاع بالجو الريفي.

بين عام 1902 – تاريخ شراء الأرض – وعام 1919 أو 1929 – تاريخ تقسيم الأرض وبداية البيع، نتصور أن هذه الأرض ظلت زراعية وأن شركة تقسيم الأراضي نفسها استغلتها بتركيب بعض الطلمبات. وتتسم الفترة اللاحقة ببعض اللبس. كيف كانت العلاقة بين ملاك التقاسيم الجدد والفلاحين؟ ما نعرفه فقط هو أن شركة التقسيم لم تقم بأي عمل تجهيزي. ومما يؤكد أن الأرض ظلت زراعية حسب شهادة سكان المنطقة القدامى وخرائط عام 1949

حيث تشير الخطوط ذات النقاط المحددة لأرض التقسيم أن المقصود هو أرض مشروع تقسيم وليست خطة قائمة بالفعل. كما أن طلمبات المياه والمصارف محددة أيضًا على تلك الخرائط.

وإذ لم يبن الملاك مباشرة قطع الأراضي التي اشتروها فقد يرجع ذلك لأسباب متعلقة بالمضاربة وأيضًا بسبب وضع الموقع إذ هو محصور بين خطين للسكك الحديدية مما يفقده العديد من الميزات.

وفي عام 1949، حيث بدأت أول موجة للغزو قام بها بدو من سيناء هاربون من حرب فلسطين سنة 1948. أقاموا في جنوب المنطقة في خيام أو بيوت مؤقتة بجوار خط السكك الحديدية. ومن هنا كان الاسم: عرب الجسر.

بين عام 1949 و 1960 اختفى "الملاك" الأوائل فكان فجلهم من الأجانب أو المتمصرين الذين رحلوا نهائيًا بعد حرب 1948 [5]، على إثر ثورة 1952، وعقب إجراءات تمصير الشركات الأجنبية قبل وبعد 1956 وإجراءات التأميم عام 1960. واضطر بعضهم – ولا يمكن تقدير عددهم ومساحة الأرض التي كانوا يمتلكونها – إلى بيع قطع أراضيهم أو التنازل عنها قبل رحيلهم. وبالتالي فقد قام سكان العزبة القدامى بإثبات حقهم على مساحات كبيرة من خلال عقود البيع تلك.

يفتقد هذا التأريخ السريع للمنطقة لبعض التفاصيل. غير أننا ابتغينا الدقة بمضاهاة مختلف الأقوال والشهادات حتى نتوصل إلى حقيقة الأوضاع أو أقرب ما يكون إليها.

ثالثًا: نوع الحيازة القانونية للأرض

ما لم يعلن الورثة عن أنفسهم بعد رحيل مالكي قطع الأرض فإن ملكيتها القانونية تؤول للدولة. وينطبق هذا الإجراء على ملكية الأحواض التي كانت تملكها الأسرة المالكة وحوضي أجهوب باشا وحنا باخوم. ووفقًا لقانون 71 سنة 1962 فكل أرض خالية تعود للدولة، ويديرها بيت المال التابع لوزارة المالية. ووفقًا للمادة 968 من القانون المدني فالأملاك الخالية تصبح مملوكة للأفراد بالأقدمية بعد 15 سنة من الاستغلال المستمر. بيد أن المادة 970 من القانون المدني نفسه، المعدل بالقانون 39 لسنة 1959، تنص على عدم الاعتراف بالأقدمية لأملاك الدولة الخاصة.

في حين أن أراضي عرب الجسر تعتبر ملكية خاصة للدولة، إلا أن كل شخص استغل ملكًا خاليًا في هذه المنطقة لمدة 15 سنة، قبل تاريخ إصدار القانون رقم 39 لسنة 1959، اكتسب حق الأقدمية يجعله مالكًا بحكم الأمر الواقع "*de jurc et de facto*"، وبما أن قانون 1959 لا يطبق بأثر رجعي. وهكذا فقد أصبح أعيان عزبة الزهراء ملاكًا ثم مقسمي أراض لجزء كبير من منطقة عرب الجسر.

(أ) الإجراءات القانونية لحيازة الأرض في عرب الجسر

أما بدو سيناء الذين وفدوا إلى المنطقة في موجتين متعاقبتين فقد استخدموا وسيلة أخرى لجعل وضع يدهم على الأراضي التي استحوذوا عليها وضع يد قانوني. بعد أن كتبوا عقود بيع أولية وزوروا إمضاءات الملاك الأصليين عليها، قاموا بالمطالبة بالأرض وفي نفس الوقت أقاموا دعوى ضد الملاك الغائبين الذين رحلوا دون تسجيل الصفقة وترتب على ما سبق موافقة الجهات القانونية على صحة العقد "المبرم" مع المالك الغائب. وبمقتضاه يصبح الحائز مالكًا ذا حقوق كاملة، بعد مضي خمس سنوات لاحقة لحكم المحكمة ولتسجيل هذا الحق الذي نص عليه الحكم طبقًا للمادة 569 من القانون المدني [6]. إن اللجوء إلى القضاء لإضفاء صفة شرعية لملكية اكتسبت عن طريق غير قانوني، كثيرًا ما يتبناها العاملون في الإدارة العقارية الشعبية وكذلك رجال الأعمال.

الإجراء الثاني المتبع لجعل ملكية العقار صحيحة، هو إصدار عدة عقود وهمية لقطعة أرض واحدة باستخدام الخريطة الحمراء لشركة تقسيم الأراضي. ويهدف هذا السلوك إلى بلبلة الإدارة التي إذا ما أرادت التصديق على صحة عقد التمليك، عليها أن تتبع الخيط منذ آخر عقد، باحثة عن ملاك لم يوجدوا أصلاً. أما الأحواض التي لم تقم الشركة بتقسيمها فقد احتلت بكل بساطة وقسمت وبيعت كما سيظهر آنفًا. استنادًا إلى هذه المعطيات، يمكننا تحديد الفئات الأساسية للملاك الذين يقومون أيضًا على الإدارة العقارية.

لنذكر أن منطقة التحضر العشوائي في عرب الجسر والتي كانت في البداية عملية تقسيم خاصة، سوف تخضع لتقسيم فرعي قام به المقسمون الجدد، الذين اتبعوا خريطة التقسيم القديم: القطع ذات الـ 1000 م^2 سوف تقسم من جديد إلى قطع من 80 إلى 100 م^2. أما الطرق ذات الاتساع البالغ من 10 إلى 30 م فقد ظلت كما هي.



شكل(31): منطقة عرب الجسر عام 1949

(ب) القائمون بالتقسيم

هناك سبع فئات لمقسمي الأراضي في عرب الجسر

(1) أعيان عزبة الزهراء القدامى وسكانها وأسرهم وحلفاؤهم: استحوذوا على 112 هكتارًا من إجمالي مساحة المنطقة والتي تبلغ 286 هكتارًا، أي 39 % منها. ولما كانت مساحة القطع تبلغ 1000م^{2} وتمثل الطرق 23 % من المساحة، فهذا يعني أن الأعيان القدامى قد طرحوا للتسويق 862 قطعة أعيد تقسيم جزء منها.

(2) بدو سيناء: من الصعب تقدير المساحة التي استحوذوا عليها. وعلى عكس أعيان الريف، فلم يقم بدو سيناء في مجملهم - إلا قليلاً - بعمليات إعادة تقسيم وبيع. فقد نظموا الحيازة وقسموا القطع فيما بين أعضاء قبائلهم، وتبلغ مساحة القطعة من 75 إلى 400 م^{2}. واستثمر رؤساء القبائل في بناء عمارات "راقية" بالذات، بالنسبة للإنتاج الشائع في المنطقة. ويشاع أن مصدر رؤوس أموالهم أتت من تجارة المخدرات.

(3) مقسمو أراض محترفون جاءوا من ضواحي المنطقة: استحوذوا على 846 قطعة تمثل مساحتها الإجمالية الصافية 67.2 هكتار أي 23.5 % من مساحة المنطقة.

(4) وارثو الأباصيري: المالك القديم لحوض مساحته 50.4 هكتار. وقد قاموا بأول عملية تقسيم وبيع في عام 1965، حيث قسم أحد الورثة 8.4 هكتار ثم تبعه الآخرون.

(5) جمعيات القرية: وهي جمعيات خيرية أعضاؤها هم مهاجرون ريفيون، ويديرها أقدم مهاجري الجماعة الذين وصلوا إلى المنطقة. ويوجد منها 4 جمعيات في عرب الجسر و3 منها تضم في عضويتها مواطنين من صعيد مصر. وقد تبنت منذ البداية إستراتيجية للتملك الجماعي والتقسيم وتوزيع الأراضي، وكذلك نظمت الهجرة إلى البلاد العربية وإنتاج المساكن.

وتعتبر المساحات التي استحوذت عليها أو تمتلكها هذه الجمعيات ضئيلة للغاية. فلم تقم بتقسيم فرعي للأراضي إلا لمنحها لأعضائها، ومثل بدو سيناء فهم مستثمرون عقاريون، ولا يمكننا تقدير سوى مساحة تملكها جمعيتان.

الحواويش: 4000 م^2 (4 قطع)

العقاب: 10000 م^2 (10 قطع)

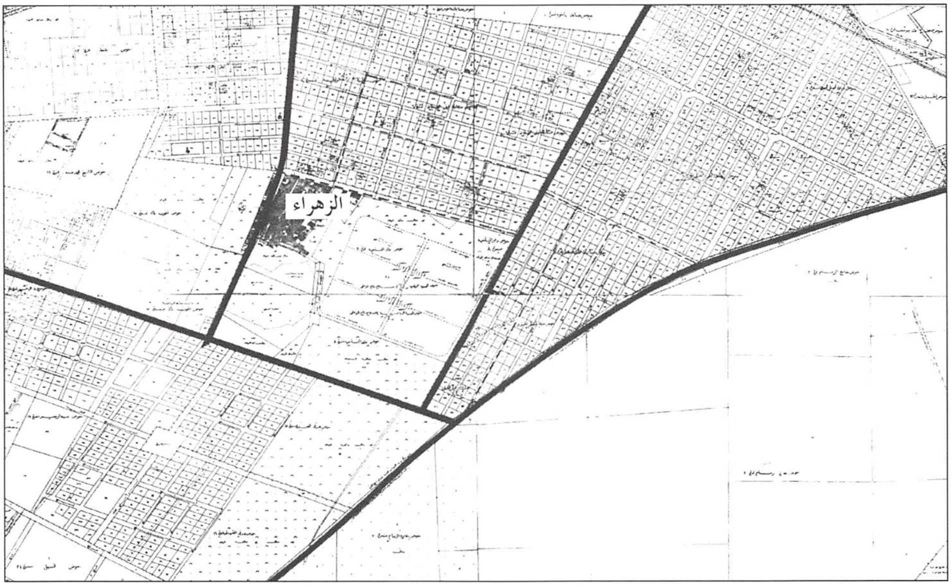
(6) مقسمو أراض فرعيون: استحوذوا أو غزوا قطع أراض تتراوح مساحاتها بين 1000 - 1300 م^2 ، ثم أعادوا تقسيم القطع مع الاحتفاظ بقطعة لاستغلالهم الخاص، وكذلك مستحوذون آخرون كونوا لأنفسهم مدخرات عقارية صغيرة من 100 - 300م^2 باعوها فيما بعد.

(7) شركة تقسيم أراض واحدة فقط: تدخلت في سنة 1963 وقسمت 4 قطع (أو قطع فرعية) مساحتها الإجمالية 3 هكتارات.

جدول (38): القائمون على التقسيم في منطقة عرب الجسر

	المساحة المستحوذة أو المملوكة (بالهكتار)	تاريخ الاستحواذ	النسبة المئوية من المساحة الكلية للمنطقة
أعيان العزبة	112.0	1960-1929	19.0
مقسمو أراض محترفون	67.2	1970-1960	23.5
عائلة الأباصيري	50.4	-	17.6
جمعيات القرى	1.4	1963	0.4
شركات تقسيم الأراضي	3.0	1963	1.0
بدو سيناء، مقسمو أراض فرعيون	52.0	-	18.5
الإجمالي	286.0		100.0

مقسمو عرب الجسر،هم إذن أعيان العزبة، والمقسمون المحترفون، والملاك العقاريون الذين قسموا 80 % من مساحة المنطقة.



شكل(32): خريطة تقسيم الأراضي

ويستخلص من هذه العملية نمطان للتقسيم

– التقسيم الفرعي الداخلي للقطع التي تبلغ 1000 م^2: من المثير ملاحظة أن أعيان العزبة والمقسمين المحترفين اتبعوا خط التقسيم الأصلي، ويفسر هذا الالتصاق "بالمواصفات" أسباب عديدة:

– في البداية كان المقصود بالإقلال من تكاليف التجهيزات والتقسيم الفرعي لقطعة تبلغ مساحتها 1000 م^2 إلى حوالي 10 قطع حسب الطلب لا تتطلب تدخل مسّاح أو حتى إلى خيال واسع.

– كان المقسمون يعلمون أن الدولة ستقوم مستقبلاً برصف الطرق الكبرى على الأقل. وعند ذلك فأي تجاوز على هذه الطرق سيكون مستحيلاً. ومما أكد هذا الاعتقاد لدى مقسمي الأراضي هو تركيب مجمعين كبيرين للصرف الصحي لخدمة مصر الجديدة على محورين رئيسيين في المنطقة. ذلك التدخل كان هامًا للغاية كما سنبينه فيما بعد. وتمثل هذه العملية إرهاصات لعلميات أخرى تقوم بها الدولة كان لها تأثير على ارتفاع قيمة الأرض.

– إن الالتزام بعرض الشوارع أتاح لمقسمي الأراضي الحصول على ريع مسبق ورفع سعر القطع الموجودة على المحاور الهامة وبالاحتفاظ بقطع كبيرة بهدف المضاربة وأيضًا بتحقيق ربح للمشروعات اللاحقة عن طريق بناء عمارات ذات مستوى راق.

(2) النمط الثاني للتقسيم: وموقعه أحواض الملاك العقاريين. وهو النمط السائد ونجده داخل القطع المعاد تقسيمها وتبلغ مساحة القطعة من 80 – 100 م^2 تفصلها حوار من 3–5م.

رابعًا: عملية التحضر

نفرق بين ثلاث مراحل رئيسية، لم يكن لها نفس الطبيعة. هذا وقد أثر تمفصل العوامل الداخلية والخارجية خلالها على تكوين وتنظيم المساحة الحضرية. هذه العوامل أثرت بشكل مختلف حسب الوضع الخاص والسائد التي ارتبطت بها.

(أ) (1949 – 1960)

تميزت هذه المرحلة ببدء العمليات التمهيدية في المحيط المباشر للمنطقة، هذه التغيرات ستسهل الوصول إلى المنطقة، ومن ثم ستزداد إمكانيات الجذب. وفي المقابل، فإن عملية إعادة التقسيم وتداول الأرض لم تبدأ بعد، بل كان السائد خلال هذه الفترة هو الاستحواذ والاستيلاء وتوزيع الأرض بين أعضاء أهم الجماعات المسيطرة في تلك الفترة.

يمكننا ملاحظة على خريطة عام 1949، البدء في امتداد عزبة الزهراء نحو الشمال والشرق في الحوضين المركزيين لماركو ليفي نمرة [9] وساقية العلواية. وهذه المنطقة المركزية المتداخلة مع حدود العزبة هي التي سوف يتم تحضيرها أولاً. وإذا كان تحضر العزبة ينمو ببطء خلال هذه الفترة، فإن ما يحيط بها يتغير بسرعة إلى حد ما. تمثلت هذه التغيرات على النحو التالي:

– سنة 1956 استبدل خط السكك الحديدية القديم القاهرة – السويس بطريق ذي اتجاه واحد يربط العاصمة بالإسماعيلية. ومن الجهة الأخرى لهذا الطريق بدأ العمل في تمهيد أرض سباق الخيل لنادي الشمس الرياضي. في نفس الوقت تم مد شبكات المياه والصرف الصحي تحت الطريق الجديد.

– في سنة 1957 شيدت فيلات مخصصة للخبراء السوفيت في جنوب شرق المنطقة على الطريق الجديد مصر – الإسماعيلية.

– في جنوب غرب المنطقة بالذات وعلى بعد 1.5 كيلو متر منها بالتحديد حدثت أهم التغيرات التي سوف يكون لها تأثير مباشر أو غير مباشر على عرب الجسر. ففي عام (1959 – 1960) قامت الدولة بتمهيد الأرض التي كان يحتلها الجيش البريطاني فيما مضى لتصبح منطقة تعبئة لاستقبال المجندين الجدد. وبين جلاء الإنجليز من هذه المنطقة وتاريخ تمهيد الدولة لها، كان بعض المواطنين قد احتلوها واستقروا فيها، وعندما طردوا بدون تعويض، رحلوا إلى عرب الجسر.

في نفس الوقت تم ربط خط السكك الحديدية القاهرة – المطرية، بامتداد شبكة مترو مصر الجديدة بإنشاء محطة جديدة في ميدان ابن الحكم. هذه المحطة المقامة على بعد 1.5 كيلو متر من عرب الجسر كانت تعتبر المحطة الأساسية لسكانها حتى عام 1976، عندما تم إنشاء محطة ميكروباص تربطها بجميع أجزاء العاصمة. إن التجهيزات التي قامت بها الدولة حول المنطقة وبزوغ طلب على السكن يأتي من قبل المستبعدين الجدد من مناطق أخرى سيرفع من سعر الأرض، فسعر المتر المربع الذي كان 30 قرشًا في عام 1957، سيرتفع عام 1960 بين 50 قرشًا و جنيه، أي ارتفاع بنسبة حوالي 30 % في 3 سنوات. في هذه الفترة كان سعر المتر المربع في مصر الجديدة يبلغ 2 جنيه.

(1) **الحيازات العقارية بين عام** (1949 – 1960): وكما ذكرنا سالفًا، تميزت هذه الفترة بالذات بالاستحواذ والاستيلاء على أراض تركها ملاكها القدامى، وهاجروا إلى البلاد العربية أو طردوا من مصر.

غير أنه في عينة المستحوذين الذين سألناهم (40 مستحوذًا) أكد 4 منهم (9.5 %) أنهم اشتروا قطعًا بين عام (1952 – 1959) من بينهم واحد فقط اعترف بأنه قام بوضع يده على قطعة، واثنان ادعوا أنهم تملكوا الأرض بمقابل. أما الشخص الرابع فقد استأجر في البداية غرفة من الطين من أحد أعيان المنطقة، مما يؤكد وجود شكل من أشكال الإيجار للبيوت الهشة في هذه الفترة.

المساحات المستحوذ عليها أو المستولى عليها عن طريق هؤلاء الذين طبق عليهم التقسيم كبيرة إلى حد ما وهي كالتالي:

جدول (39)الأصول الجغرافية ومهن مستحوذي القطع

وظيفة المشترين والأماكن التي قدموا منها	تاريخ القدوم للمنطقة	المساحة المستحوذ عليها بالمتر المربع
مقاول بياض من القرى المحيطة بالمنطقة	1956	600
مدرسون، من القاهرة التاريخية	1957	300
بدو سيناء	1954	200
أرملة بائع متجول أتت من بولاق	1956	150

من الصعب في عرب الجسر بالذات معرفة من اشترى قطعة أرض بالفعل، ومن استولى عليها وبخاصة خلال هذه المرحلة الأولى، حيث تم تغيير الملكية والاستيلاء والاستحواذ على الأراضي.

(2) **عملية التشييد**: طبقًا لشهادات سكان المنطقة المسنين، لم تكن هناك في المنطقة بنايات من الأسمنت حتى عام 1965، فكل المساكن كانت مبنية من الطوب اللبن الذي كانوا يشترونه من المصانع اليدوية. وكانت أسطحها معرشة بالبوص أو بجذوع النخل.

(3) **نظام الإيجار**: في هذه الفترة، يبدو أنه كان يوجد نظامان للإيجار:

– الإيجار العائلي غير الرأسمالي: يقوم به أعيان المنطقة الذين يمتلكون مساحات كبيرة، وكانوا آخر من أعادوا تقسيمها لطرحها للتداول التجاري.

– الإيجار شبه الرأسمالي: حتى ذلك الحين كانوا يضاعفون من المساكن الهشة على القطع التي يمتلكونها لتأجيرها للوافدين الجدد. وكان إيجار بيت من الطين يبلغ 80 قرشًا شهريًا. هذا الإيجار كان يساوي في تلك الفترة 4 أيام عمل لعامل بناء.

(ب) (1960 - 1972)

خلال تلك الفترة الثانية استمر نمو محيط عرب الجسر وتضافر مع زيادة الطلب على الأراضي الحضرية الذي أدى إلى عملية إعادة تقسيم الأرض وتداولها.

يمكننا التتبع الزمني لأهم ولأكثر الأحداث تأثيرًا على النحو التالي:

– في عام 1961، وصل إلى عرب الجسر، على هيئة أفواج متتالية، فلاحون مهاجرون من صعيد مصر يمثلون اليوم جمعية الحواويش (175 أسرة).

– بين عامي 1961 ، 1962، شيدت الدولة منطقة مساكن شعبية تحمل اسم الألف مسكن على أرض تقع جنوب المنطقة، وتخدم هذه المساكن خط مواصلات سيستفيد منه سكان عرب الجسر.

– في عام 1963، تم إنشاء المجمعين الكبيرين للصرف الصحي لخدمة حي مصر الجديدة والذين كان من المفترض أن يتصلا بمحطة تنقية في شمال المنطقة، وذلك تحت مسار شارعين من الشوارع الرئيسية لشمال جنوب عرب الجسر: طريق العشرين وطريق عرابي.

– في عام 1966، بناء على القانون رقم 29 لسنة 1966 الذي يعترف بالأحياء غير القانونية، تم مد مياه الشرب عبر 4 حنفيات عمومية لعرب الجسر وذلك بفضل جهود ممثل الاتحاد الاشتراكي العربي في المنطقة.

– في عام 1967، استقبلت عرب الجسر مهجري مدن القناة المنكوبة نظرًا لموقعها المميز على طريق القاهرة — الإسماعيلية .

– بطء الجهود في مجال التصنيع بعد عام 1967، وانخفاض النمو السكاني بالإضافة إلى أزمة الإسكان العامة، أدى إلى تدفق موجات متزايدة تنتمي إلى فئات اجتماعية مختلفة.

– في 1972 تم طرد الخبراء السوفيت من مصر وكانوا يشغلون الفيلات المقامة جنوب عرب الجسر، وتم شغلها بأسر تنتمي إلى الطبقة المتوسطة. وسوف يمد خط ثانٍ للمواصلات لخدمة المنطقة.

كيف ستترجم هذه التغيرات في المنطقة؟ وما هي أنماط التدخل خلال هذه الفترة؟ فلنتناول أولاً عملية إعادة تقسيم الأراضي وتداولها.

(1) إعادة تقسيم الأرض وتداولها

لما كان سعر المتر المربع قد سجل ارتفاعًا شديدًا بين عامي (1957 – 1960)، فقد تضاعف مرتين أو ثلاث مرات في عشر سنوات. سيباع المتر المربع بين 2 – 4 جنيهات حسب موقع وتاريخ شراء قطعة الأرض. كما أن مساحة القطع المباعة قلت بالنسبة للفترة السابقة. وهكذا فخلال هذه الفترة، إذا كانت مساحة أصغر قطعة مباعة أو مستولى عليها

تبلغ 150 م^2، فخلال فترة ما بعد عام 1960 ستكون مساحة أصغر قطعة 80 م^2.

يعطينا تحليل الحيازات العقارية عبر عينة بحثنا الميداني النتائج التالية:

كانت المساحات لمجموع الـ 26 قطعة أرض المستحوذ عليها كالتالي:

19.3 % من القطع المستولى عليها مساحتها ما بين 60 م^2 – 90 م^2.

42.3 % من القطع المستولى عليها مساحتها ما بين 100 م^2 – 200 م^2.

26.9 % من القطع المستولى عليها كانت مساحتها ما بين 140 م^2 – 200 م^2.

11.5 % من القطع المستولى عليها كانت مساحتها أكثر من 200 م^2 (250 م^2 على الأكثر).

الاتجاه إلى تقليل المساحات المباعة يفسر بالأسباب التالية:

– بعد أن نظم مقسمو الأراضي أنفسهم ووضعوا أيديهم على الأراضي التي استحوذوا عليها نهائيًا، لم يسمحوا بأي استيلاء جديد. فهم ينظمون إذن السوق العقارية مع تكيفهم لطلب راغبي التملك واحتياجاتهم.

– لما كانت قدرات راغبي التملك المادية محدودة، مع ارتفاع أسعار العقارات فقد ترتب على ذلك بالضرورة تقليص المساحات.

– وكلما زادت قيمة الأرض، اتجه من وقع عليهم التقسيم القدامى أو المستولون إلى بيع جزء من قطعهم حتى يمولوا بناء بيوتهم وسيتأكد هذا الاتجاه خلال الفترة الثالثة.

(2) مقسمو الأراضي

ثلاثة أنماط من مقسمي الأراضي تتدخل خلال هذه الفترة:

(أ) مقسمو الأراضي المحترفون

ولأن الأراضي التي أعادوا تقسيمها وبيعها لم يكونوا يمتلكونها، ونظرًا لانتفاء الشرط القانوني لملكية الأراضي بالنسبة لهؤلاء ، فكان من مصلحتهم أن يعرضوها للتداول في أسرع وقت ممكن ليختفوا بعد ذلك. المساحة التي استحوذوا عليها تبلغ 67.2 هكتار، وإذا افترضنا أن متوسط مساحة القطع المعروضة للبيع تجاريًا كانت تبلغ 150 م^2. ومع طرح الشوارع (23 % من المساحة الإجمالية) يمكننا أن نستخلص أن مقسمي الأراضي هؤلاء قد طرحوا للتداول 6000 قطعة ما بين (1960–1972).

تقع هذه القطع في الحوضين الرئيسيين والأحواض التابعة للشمال الشرقي. من بين 67.2 هكتار هذه، أعاد تقسيم 30 هكتارًا وبيعها من قبل ثلاثة من مقسمي الأراضي:

- بقال.
- رجل قانون.
- أستاذ من جامعة الأزهر.

لم يعد مقسمو الأراضي الثلاثة هؤلاء يقطنون في هذه المنطقة، غير أن أسماءهم ومقار سكنهم الجديد معروفة لجميع سكان الأحواض المركزية. فالأول: يسكن حاليًا عمارة في مصر الجديدة قام ببنائها ويمتلك شركة لتقسيم الأراضي تعمل في القاهرة والإسكندرية[7]. ولا نعلم شيئًا عن المقسمين الآخرين ومقار سكنهم الجديد.

(ب) الملاك ورثة حوض الأباصيري[8]

في عام 1965 قام أحد الورثة بتقسيم إرثه الذي كان يبلغ 8.4 هكتار إلى قطع مساحتها 100 م^2، مثلت حوالي 840 قطعة بيعت في الفترة بين عام (1965 - 1972). وتجدر الإشارة إلى أن عملية التقسيم ليست قانونية لأنها غير مطابقة للقانون 19 لسنة 1940.

(جـ) شركة رمسيس

قامت بتقسيم وبيع 3 هكتارات، أي 250 قطعة متوسط مساحتها 100 م^2.

(د) في نفس الوقت طرح أعيان عزبة الزهراء للتداول قطعًا تقع على طريق أحمد عصمت وطريق جسر السويس تبلغ مساحتها ما بين 150 م^2 - 400 م^2 ، وللأسف لا نعرف بالضبط المساحة التي طرحوها للبيع تجاريًا طوال هذه الفترة.

مقسمو الأراضي أثروا على هذا النحو في تخطيط عرب الجسر واضعين في اعتبارهم بالطبع تطور المحيط الحضري للمنطقة وما جاورها.

(3) المستحوذون

من بين الـ 26 مستحوذًا الذين وقعوا ضمن عينة البحث الميداني ممن اشتروا قطعة أرض خلال هذه الفترة، فإن الغالبية (38 %) من المقاولين وعمال البناء يليهم الموظفون (23 %) والحرفيون (كهربائيون وسمكرية) والحرفيون التجاريون (الخبازون) يمثلون (23 %). وضمن الـ 16 % المتبقين، نجد 4 % عمال في الصناعة و 4 % أساتذة جامعيين و4 % مدرسين وفئات أخرى غير محددة.

ويمكن تفسير كثرة المقاولين وعمال البناء بالتمثيل الكبير لهذه الفئة ضمن الجماعات المهاجرة من جنوب مصر، وأيضًا بالفرص والتسهيلات المتاحة لهم بالاستيلاء على مواد البناء بطرق خلفية. ونسبة الموظفين العالية مثيرة: تقليديًا فالقدرة المالية لهؤلاء ضعيفة ونادرًا ما يكونون مالكين، ويبدو أن سعر الأرض المنخفضة نسبيًا بالإضافة إلى أزمة الإسكان قد دفعت تلك الفئة إلى توجيه مدخراتها في العقارات.

أما صغار التجار والحرفيون فهم يميلون عادة إلى الاستثمار في العقارات. وظهور إمكانيات جديدة للاستثمار في هذه التجمعات المحيطة بالحضر سوف يعوض هذه الفئة عن انخفاضها في المناطق المركزية.

يرتبط انخفاض نسبة عمال الصناعة من جهة بانخفاض دخولهم بالنسبة لدخول الحرفيين والتجار ومن جهة أخرى بجهود الدولة في مجال إنتاج مساكن شعبية أولوية تخصصها لعمال الصناعة. كانت هذه الجهود بالطبع غير كافية. ولكن الأمل الذي توّلد من جراء التأميمات ومشاركة العمال لمجالس إدارات المصانع والتنظيمات السياسية ومحاولات احتواء هذه الطبقة الاجتماعية الباغضة للسلطة منذ أحداث عام 1953 [9]، كل ذلك كان يجعل الدولة تلبي احتياجات الطبقة العاملة في المساكن.

وجود أستاذ جامعي ومدرس ضمن المستحوذين ظاهرة مثيرة، فهؤلاء المثقفون الحضريون لديهم غالبًا ميل ضعيف للاستثمار في العقارات. كما أن معاينة المساحات التي استحوذت عليها هذه الفئات الاجتماعية لا تترجم قدرتهم الحقيقية على الشراء لأن الكثيرين منهم باعوا قطعة أرض كانوا يمتلكونها في مسقط رؤوسهم في الريف للوصول إلى التملك في المدينة.

– استحوذ مقاول من ثلاثة على قطعة أرض تبلغ مساحتها أكثر من 200م^2. ضمن الحرفيين والحرفيين التجار فإن الحد الأدنى من المساحة المستحوذ عليها هي 100م^2، استحوذ اثنان على قطعة 200م^2 وثلاثة آخرون اشتروا قطعًا تبلغ مساحتها 150م^2.

– ضمن الموظفين اثنان اشتريا قطع من 100م^2 – 120م^2، وواحد اشترى قطعة من 150م^2، والمساحة التي استحوذ عليها الأخيران تتراوح بين 120م^2 – 130م^2.

– فيما يخص عمال البناء، استحوذ خمسة على قطع من 80م^2 – 100م^2. واستحوذ واحد فقط على قطعة من 150م^2. ويكتفي المدرس بقطعة من 60م^2، وبالعكس فإن أستاذ الجامعة الذي اشترى نقدًا قطعة من 250م^2.

جدول (40): العلاقة بين الفئات المهنية / الاجتماعية و مساحة الأراضي

	المساحات التي تم شراؤها بالمتر المربع												
	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	200	250	اجمالي
مدرسون	1												1
مقاولون	1				1							1	3
عمال بناء			1	1	4					1			7
حرفيون					1		1			2			4
موظفون					3		1	1		1			6
حرفيون/ تجار										1	1		2
عمال صناعة										1			1
أساتذة جامعة												1	1
أخرى													1
الإجمالي	2		2	1	9		2	1		6	1	1	25

(4) مكانة المستحوذين في إنتاج البناء وتداوله

ضمن الـ 26 مستحوذًا الذين تناولهم البحث خلال هذه الفترة، استحوذ ثلاثة على أرض تبلغ مساحتها أكثر من 150م^2، ومولوا بناء عمارات صغيرة ذات خمسة طوابق وطرحوها للإيجار بعد عامين من تاريخ الشراء.

– بنى موظف عمارة ذات خمسة طوابق على قطعة مساحتها 150م^2 (ثلاث شقق بكل طابق).

– بنى الأستاذ الجامعي عمارة من ستة طوابق على مساحة تبلغ 250 م^2 (ثلاث شقق بكل طابق).

– شيد المقاول عمارة من أربعة طوابق على قطعة تبلغ مساحتها 250 م^2 (ثلاث شقق بكل طابق).

هؤلاء الثلاثة يمثلون 11.5 % من المستحوذين، و88.5 % الباقون قاموا ببناء قطعهم تدريجيًا غرفة تلو الأخرى. ولكن علاقة هؤلاء الملاك بالأرض وبالمبنى ليست مجرد علاقة استهلاك، إذ إنهم يطرحون للإيجار جزءًا من الأرض أو البناء عند كل مرحلة من مراحل عمليات إنتاج المبنى.

فلنعاين عن كثب هذه الصورة السائدة حتى نتبين كيف ستنمو خلال فترة ما بعد عام 1972.

أكثر الأشكال السائدة لإنتاج البناء وتداوله يمثل 88.5 % من حالات عينتنا خلال فترة 1970 ، 1971 ويمكن وصفها على النحو التالي:

– بعد سداد مقدم الثمن لمقسم الأراضي، يلجأ المستحوذ إلى عامل بناء بالقطعة لبناء بيت أو أكثر من الطين. ويسكن مع أسرته في أحدهما ويؤجر الآخر. وهكذا يصبح لكل مستحوذ مستأجر أو أكثر.

شكل الإيجار هذا يقع على حافة الإيجار العائلي غير الرأسمالي والإيجار النفعي.

منطق المالك هو ضمان دخل إضافي يسمح له بشراء مواد بناء تدريجيًا يحتفظ بها بجوار بيته الهش وسداد الأقساط اللازمة لمقسمي الأراضي. وبعد عدة شهور، عندما تغطي الإيجارات التي يسددها المستأجرون سعر تكلفة البيت، يبدأ المالك في تحصيل ثمة "ضريبة عقارية" سوف يسددها بدوره لمقسم الأراضي.

إذن فالمستأجر هو الذي يسدد بالفعل جزءًا من سعر القطعة، إذا كان إيجار البيت يتراوح بين جنيه و 1.5 جنيه شهريًا فالإيجارات المسددة خلال العشرة أشهر الأولى تغطي تكاليف البناء. وبمجرد أن يقوم المالك بادخار اللازم للمواد الضرورية سيقوم بتغيير البيت الطيني إلى غرف لها سقف من الحديد المسلح وسيحافظ على نظام الإيجار مع إلزام المستأجرين بدفع إيجار أكبر. هذه العملية تبدأ بعد سنوات من احتلال الأرض. وبالنسبة لعينة بحثنا فمتوسط الفترة 6 سنوات.

حالتان مميزتان تنبعان من هذا النظام

– يشتري المالك الأرض ويبني بيوتًا هشة ويحصل على إيجار بيت إضافي لعدم إقامته مباشرة في هذه المنطقة. فشراء الأرض بالنسبة له لم يكن يلبي حاجة ملحة للسكن، ولكن كان يمثل ثمة ادخار أو مضاربة. هذه الصورة تمثل 19.2 % من المستحوذين خلال تلك الفترة.

– يستأجر المالك بيتًا من الطين في المنطقة بعد أن يكون قد سدد لمقسم الأراضي المبلغ الضروري عند الاتفاق على البيع. وليس لديه المبلغ المطلوب لتمويل بناء بيت أو أكثر. هذه الصورة تمثل 30.7 % من المستحوذين.

وما يمكن استخلاصه خلال هذه الفترة هو أن ملاك القطع ينتمون إلى فئات متواضعة من المجتمع (حرفيون – تجار – موظفون – عمال بناء – صغار مقاولين)، ولكنهم ليسوا الأقل عوزًا.

في الأعم، فإن علاقة الملاك بالأرض والبناء هي علاقة استهلاك وإيجار، وهو إيجار يقع على حافة الإيجار النفعي والإيجار العائلي غير الرأسمالي. وما هي حدود وإمكانيات نمو شكل الإيجار هذا ؟ ذلك ما سنتناوله خلال الفترة الثالثة.

لم نلق الضوء على الشكلين الأولين لإنتاج البناء من قبل الملاك ذوي الدخول والمقاولين بما أنها لا تختلف في شيء عن الأشكال الموجودة في المناطق الرسمية. ولكن في هذه الحالة لم يكن هناك تصريح ولا احترام لمعامل استخدام الأراضي. وسوف نتناول هاتين الصورتين آنفًا لأنهما ستعممان خلال الفترة الثالثة.

(جـ) (1972 - 1982)

خلال هذا العقد بالذات ستعرف المنطقة تغيرات مدهشة. فالقطع التي كان مقامًا عليها بيوت هشة من الطين أو من بقايا المواد فيما مضى، سوف تختفي تدريجيًا لتحل محلها عمارات من طابقين إلى خمسة طوابق. ويرتبط تحول المنطقة خلال هذه الفترة أساسًا بالوضع الاقتصادي والاجتماعي وبالتغيير السريع فيما يحيط بها وخصوصًا منذ عام 1976. سيكون لهذه العناصر تأثير على تطور البناء وأسعار العقارات. فيرتفع سعر المتر المربع داخل المنطقة من 2 جنيه / م^2 في (1960 – 1965) إلى 25 جنيهًا / م^2 في 1976، وإلى 70 جنيهًا / م^2 في عام 1981.

أما القطع التي تقع على الطريق فيتراوح سعر المتر المربع بين 6.5 جنيه في عام (1960 – 1965) ويصل إلى 150 جنيهًا للمتر المربع في عام 1981. واليوم سعره 300 جنيه للمتر المربع.

تتميز هذه الفترة باستثمار بدو سيناء لرؤوس أموالهم غير الشرعية في بناء عمارات ذات مستوى: تبلغ مساحة المباني فيها 400 م^2 ، تتضمن ثمانية طوابق والتشطيبات الداخلية والخارجية جيدة وبالدور الأرضي جراجات وسوبر ماركت .. إلخ.

أعيان العزبة الذين ما زالوا يؤجرون البيوت الهشة يفرضون أنفسهم على السوق العقارية كبناة قارضين وكموردي مواد بناء وكمنمين عقاريين. والمنتج الذي يعرضونه للتداول يماثل إنتاج بدو سيناء ويحتل قطع موجودة على محاور الطرق الرئيسية التي تم تجهيزها. وسوف يتأكد التقسيم الاجتماعي للمكان والذي بدأ أصلاً في الستينيات خلال فترة ما بعد عام 1972، وترحل كل البيوت الهشة نحو الشمال. سوف يصبح من الصعب التعرف على الجنوب وحواف الطرق الرئيسية كنمط عشوائي. ومن طريق القاهرة الإسماعيلية تبدو المنطقة بعماراتها العالية حيًا ذي مستوى متوسط. فلا أحد يمكنه أن يشك في أن وراءها عمارات منخفضة وبدائية ومساكن هشة.

يمكننا أن نتصور من الوهلة الأولى أن هذه التغيرات هي نتاج تدخل شركات التنمية ولكن هذا ليس واقع حالة عرب الجسر.

يمكننا أن نتصور أيضًا أنها أدت إلى استبعاد صغار الملاك واستبدالهم بآخرين، في حين أن الملاك القدامى ظلوا موجودين واستطاعوا أن يمتدوا رأسيًا بفضل الهجرة المؤقتة. وتم بالتأكيد بعض الاستبعادات ولكن هذه الظاهرة وقعت بالذات على مستأجري البيوت الهشة. ومنذ

عام 1976 قامت عوائق في مواجهة الاستثمار المتواضع. فمالكو المبالغ الصغيرة الراغبون في استثمارها عن طريق شراء قطعة أرض، عليهم أن يتقبلوا وضعهم كمستأجرين. فالمبلغ الذي في حوزتهم سوف يغطي بالكاد خلو الرجل أو مقدم الإيجار الذي يلزمهم به الملاك القدامى.

سنتناول بسرعة التغيرات التي حدثت في محيط المنطقة قبل تحليل نمو أشكال إنتاج المباني وتداولها.

نمو محيط بعرب الجسر

– في عام (1977 ، 1978)، تم توسيع طريق القاهرة – الإسماعيلية الذي كان يمر عليه فيما مضى خط السكك الحديدية القديم القاهرة – السويس.

– في عام 1978، تم بناء فندق سياحي خمس نجوم في الناحية المقابلة من الطريق، مما أثر على مكانة المنطقة الاجتماعية (فندق السلام هيات).

– في عام 1978، بداية الأعمال لمشروع بناء مساكن شعبية مخصصة لإعادة تسكين من كانوا يقيمون في منطقة عشش الترجمان في وسط المدينة والتي تم تجديدها. وأقيم هذا المشروع في شمال المنطقة.

– في عام 1980 تم الانتهاء من المرحلة الأولى لبناء المساكن الشعبية وتم خلالها إنشاء خدمات جماعية (4 مدارس ابتدائية، ومدرستين للمرحلة الإعدادية، ومستوصف وحديقة) ثم مد إليها 4 خطوط للمواصلات العامة لربطها بوسط العاصمة والمناطق المجاورة لها، من المنتظر رصف وإنارة الطريق الرئيسي الذي يخترق منطقة إعادة التسكين.

– في عام 1980 ، 1981 تم البدء في إنشاء حي السلام وتبعه إنتاج خط جديد للمواصلات العامة. مثلت مواقع التشييد لهذا الحي ومنطقة إعادة التسكين في عين شمس سوقًا للعمالة للمناطق المجاورة ترتب عليها طلب للسكن، مما أثر على إيقاع البناء وارتفاع الإيجارات وأشكال المضاربة [10].

ولما كانت بالمنطقة شبكة مواصلات عامة وخدمات جماعية على بُعد بضعة أمتار، كما أنها تقع على طريق عرضه 50 م^2 ، وتقع في مواجهة فندق السلام، فقد زادت قيمة المنطقة بشكل كبير. وأصبح لبدو سيناء وأعيان عزبة الزهراء دور في هذا الوضع الملائم.

وكما ذكرنا سالفًا، فقد قاموا بتشييد عمارات على الأراضي التي يمتلكونها ذات مستوى جيد تحتوي على جراجات وسوبر ماركت. وهكذا تتحقق لهم فوائد باهظة من مزايا الموقع وتطور محيطه. وعلى الرغم من أن هذه العمارات لم تدخلها مياه الشرب، فإنهم يأخذون مقدمات لتوريد التجهيزات، ويؤجرون الشقق بأسعار تتراوح بين 30 – 40 جنيهًا شهريًا مع أخذ خلوات تتراوح بين 800 – 4000 جنيه.

العناصر المرتبطة بالوضع السياسي والاقتصادي والاجتماعي

أشرنا وحللنا سالفًا تأثير الهجرة الدولية وسياسة الانفتاح على السوق العقارية في مجملها.

فيما يخص عرب الجسر، وفي سنوات السبعينيات بدأت هجرة مستحوذي الستينيات إلى ليبيا، هذا البلد الذي حصل على استقلاله وأقام علاقات متميزة مع مصر في عهد عبد الناصر وفتح أبوابه للأيدي العاملة المصرية الماهرة وغير الماهرة. يمثل العاملون في قطاع البناء 33 % من العينة المدروسة، و 98 % من أعضاء جمعيات الصعيد الثلاث و40 % من الجمعية التي تضم مهاجرين من الدلتا.

ستكون للسفر إلى البلاد العربية آثار ملحوظة على مستحوذي القطع في الستينيات وما بعد عام 1972. وسيسرع بعملية بناء المساكن وتداولها. بالإضافة إلى ذلك، فإن إرساء سياسة الانفتاح الاقتصادي منذ عام 1973، والتي أدت إلى خصخصة قطاعات التصدير والاستيراد ستسهل توريد مواد البناء، ويجلب أعيان من عزبة الزهراء بضائعهم مباشرة من ميناء السويس ويوزعونها عبر منافذ في المنطقة.

التمفصل بين العوامل الخارجية والداخلية

العوامل الخارجية التي ذكرناها لتونا كان لها أثر ملحوظ على تطور وارتفاع أسعار الأراضي. وفي المقابل فإن تطور المباني والتجارة واستثمار الملاك والمستأجرين في تجهيزات البنية التحتية (مياه – صرف – كهرباء) واستثمار الأعيان في التجهيزات الثقافية (مساجد وكنائس)، سيساهم في تحديد سعر الأرض وجودة البناء.

هذا التطور سوف يجذب طبقات اجتماعية أكثر يسرًا ستساهم بدورها في ارتفاع مكانة الأرض وقيمتها.

إيقاع عملية التبادل

ستستمر عملية تقسيم الأراضي وبيعها خلال هذه الحقبة بإيقاع أكثر سرعة عما كان عليه في الفترة السابقة. فمن جانب انتهى أعيان العزبة من تقسيم وبيع القطع التي كانت لا تزال في حوزتهم في الجزء الخلفي من المنطقة مع الاحتفاظ بقطع كبيرة تمثل مدخرات عقارية كبيرة. ومن جانب آخر فإن المستحوذين الذين استحوذوا أو استولوا على أرض تفوق احتياجاتهم، قاموا بطرح جزء منها للتداول حتى يمولوا بناء منازلهم.

بعد طرح مساحة الطرق والشوارع والمشاريع التي قامت بها الدولة، فإن المساحة الإجمالية للمنطقة تبلغ 217 هكتارًا كانت قد قسمت إلى حوالي 14466 قطعة (متوسط المساحة 150 م^2). مع علمنا بأنه في 1981 لم تتبق قطع للبيع في المنطقة، نستنتج أن 14466 قطعة قد طرحت للبيع التجاري خلال 30 سنة.

خلال المرحلة الأولى، كانت أصغر مساحة لقطعة الأرض 150 م^2. وأصبحت 60 م^2 خلال المرحلتين اللاحقتين، ومنذ عام 1960 اختفت القطع الأكبر من 300 م^2 ، أما المساحة القصوى المستحوذ عليها وهي 250 م^2، فقد تقلصت إلى 120 م^2 خلال فترة ما بعد عام 1972.

ارتفاع أسعار الأرض منذ عام 1976 بالذات سوف يجعل المنطقة غير متاحة للفئات ذات الأصول المتواضعة نسبيًا والتي سوف يتم لفظها نحو مناطق أخرى أكثر بُعدًا وأقل تطورًا وأقل تجهيزًا حيث ما زال سعر المتر يتراوح بين 6: 12 جنيهًا.

تحليل مساحة القطع التي استحوذ عليها 40 مستحوذًا بين عام (1950–1976) تثبت أن مساحة القطع تتجه إلى الصغر مع ارتفاع في أسعار الأرض:

مساحة القطع			
بالمتر المربع	1960-1949	1972-1960	1981-1972
أكبر من 150	% 100.0	% 4.5	-
150-121	-	% 26.9	-
120-100	-	% 42.3	% 80.0
90-60	-	% 19.3	% 20.0
	% 100.0	% 100.0	% 100.0



شكل (33) المطرية عام 1977

ما بعد عام 1972

المستحوذون العشرة الذين تضمهم عينتنا والذين اشتروا أرضًا منذ عام 1972، ينتمون إلى نفس الفئات الاجتماعية والمهنية المحددة سالفًا.

يفسر موقع قطعهم بالنسبة للتقسيم الاجتماعي للمساحة بفعل التحولات التي حدثت في المنطقة، إن هذه الفئات كانت قادرة على تملك قطعة بالرغم من ارتفاع الأسعار، فجميع قطعهم تقع على الحافة الشمالية، حيث كانت تسود بيوت الطين الهشة "والمدخرات" العقارية للاستخدام الزراعي.

جدول (41): مهن المستحوذين بعد عام 1972

الوظيفة	المساحة	السعر (متر2)	عام الشراء
موظف	100	6 جنيه مصري	1973
عمال بناء	80	6 جنيه مصري	1973
شرطي فردي	120	7 جنيه مصري	1974
موظف	120	7 جنيه مصري	1974
فران	72	15 جنيه مصري	1976
عامل بناء	100	36 جنيهًا مصريًا	1976
عامل بناء	100	30 جنيهًا مصريًا	1976
تاجر أنتيكات	120	40 جنيهًا مصريًا	1978
بواب	100	36 جنيهًا مصريًا	1978
سائق تاكسي	100	40 جنيهًا مصريًا	1979

ترتبط تقلبات الأسعار خلال عام واحد بموقع القطعة. ونلاحظ ظهور ثلاث فئات اجتماعية مهنية – لم يكن لهم وجود خلال الفترة السابقة وهم: تاجر العاديات والبواب وسائق التاكسي.

لم تتضمن عينتنا أعيان عزبة الزهراء ولا بدو سيناء ولا كبار مقاولي جمعية الحواويش. سنتناول هذه الحالات فيما بعد.

سنتناول الآن آليات إنتاج المساكن وتداولها حتى نثبت الانزلاقات التي تحدث بين أشكال الإنتاج.

خامسًا: آليات إنتاج المساكن وتداولها

(أ) أنماط السكن المنتج

تظهر في العينة التي ندرسها خمسة أنماط للسكن، وهي تعبر عن الأنماط الموجودة في المنطقة.

وشكل المساكن ليس نهائيًا، إذ يمكن طلاؤها أو تحسينها (دهانات الواجهات، وتجهيز المداخل.. إلخ). وعادة يرتبط نمط السكن بمساحة القطع. وهكذا فإن عمارة من خمسة طوابق تبنى على مساحة 250م^2، في حين أن عمارة من ثمانية طوابق تبنى على 400 م^2، وعمارة من ثلاثة طوابق تبنى على قطعة من 100 – 150 م^2.

هناك بالطبع استثناءات، إذ نجد عمارات من 4 طوابق مقامة على قطع من 60 م^2 و"فيلات" على قطع تبلغ مساحتها 176 م^2.

في عام 1981 ، في الفترة التي قمنا فيها بهذا البحث الميداني كانت تسود العمارات ذات الطابق الأرضي + 2 طابق وخصوصًا في الجزء الجنوبي من المنطقة. وظهور أعمدة المسلح على أسطح هذه العمارات يجعلنا نفترض أنه يمكن تعليتها.

العمارات ذات الطابق الأرضي + 6 طوابق أو الطابق الأرضي + 8 طوابق مستكملة. وفي رأينا، أنه لا يوجد أي إمكانيات لأي إضافات. ونظرًا لخلوها من المصعد فإن الثمانية طوابق هي الحد الأقصى لقدرة السكان على الصعود.

أما البيوت الهشة والمنازل المنخفضة المؤقتة عادة، سوف يثبت تحليل ديناميكية عملية البناء هشاشة هذا النمط من المساكن. فلنتناول أولاً أساليب تمويل شراء القطع والبناء.

(ب) أصل رأسمال المستحوذين

جدول (42): العلاقة بين نمط المساكن ومساحة قطع الأرض

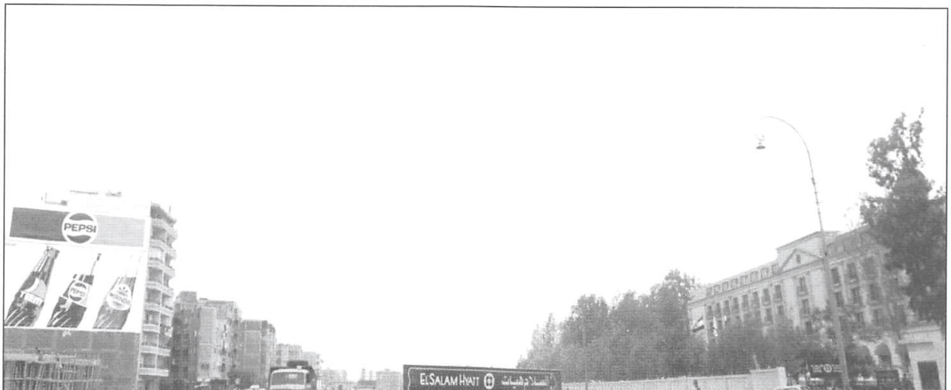
نمط المساكن	العدد	النسبة في الشقة	المساحة بالمتر	عدد الأدوار	عدد الشقق في الدور
مساكن هشة	2	5	من 120 إلى 150	دور أرضي	أربعة إلى خمسة
منزل من دور واحد	10	25	من 180 إلى 176	أرضي	—
عمارة من دور واحد	6	15	من 75 إلى 120	أرضي + أول	واحد إلى اثنين
عمارة من دورين	12	30	من 60 إلى 150	أرضي + 2	2×75 متر^2
أكثر من 3 أدوار	10	25	من 60 إلى 400	أرضي + س	من واحد إلى ستة

منابع تمويل شراء القطع ليست هي نفس المنابع بالنسبة للبناء رأينا أن الركيزة الأساسية لشراء قطعة أرض مصدرها الادخار الشخصي للمستحوذ، وأن الأقساط السنوية كانت تجمع بين المدخرات والأجر الذي يدفعه مستأجري بيوت الطين.

أما السفر إلى البلاد العربية كمصدر من مصادر تمويل شراء القطع فهو حديث للغاية. غير أنه مسيطر بالنسبة لتمويل البناء.



صورة (35): مدخل عرب الجسر من طريق جسر السويس (تصوير آلان بونامي)



صورة (36): طريق جسر السويس على اليمين «فندق السلام» و على اليسار «عرب الجسر» (تصوير د. جليلة القاضي)



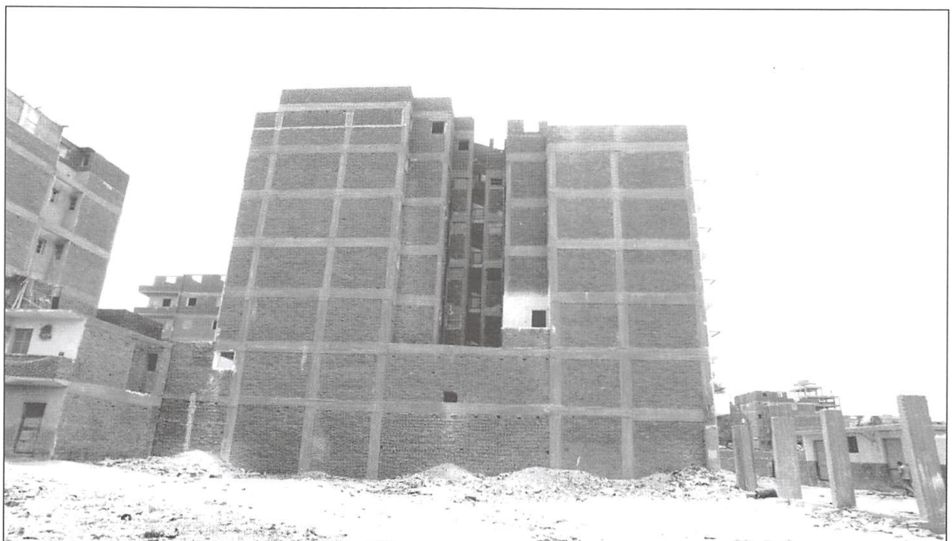
صورة (37): عمارات ينتجها المقاولون (تصوير: د. جليلة القاضي)



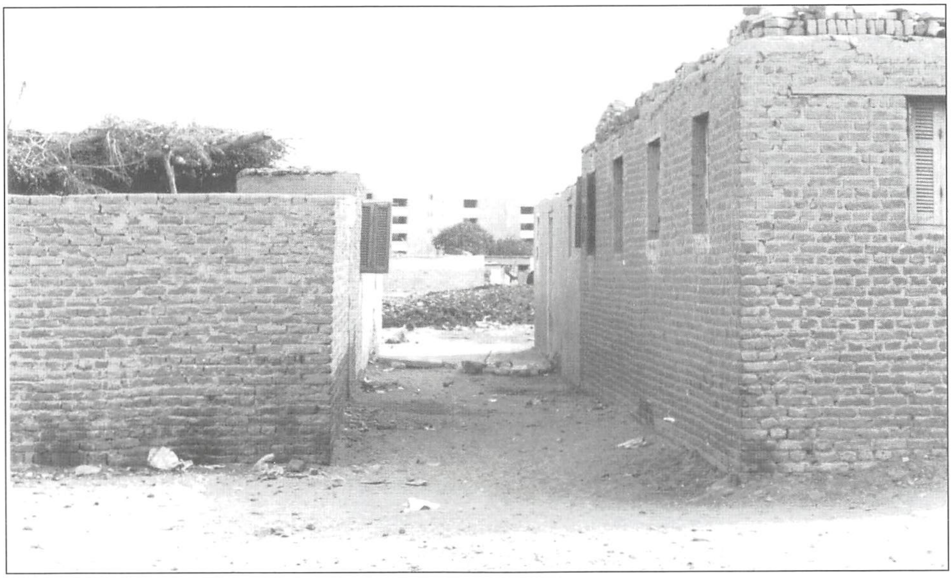
صورة (38): عمارات متوسطة ذات طابقين (تصوير: د. جليلة القاضي)



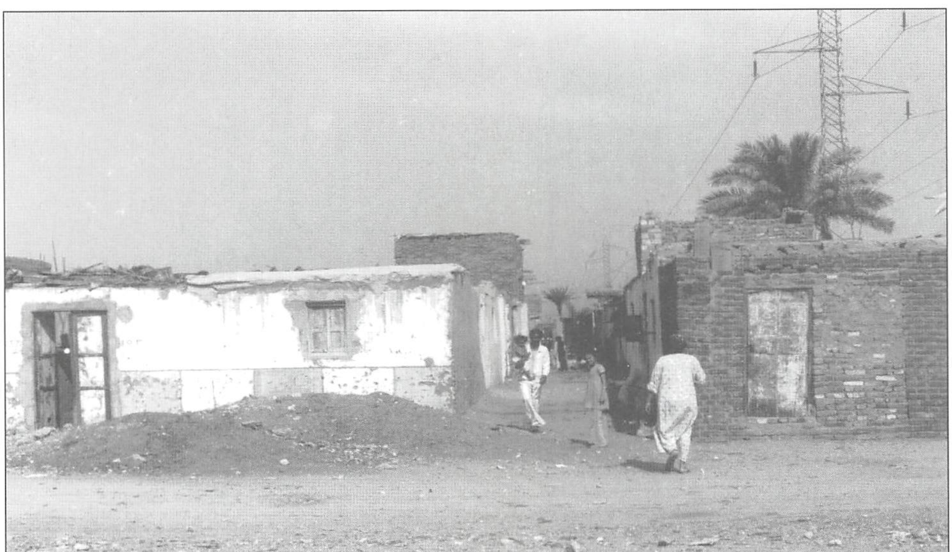
صورة (39): منزل من دور أرضي (تصوير: د. جليلة القاضي)



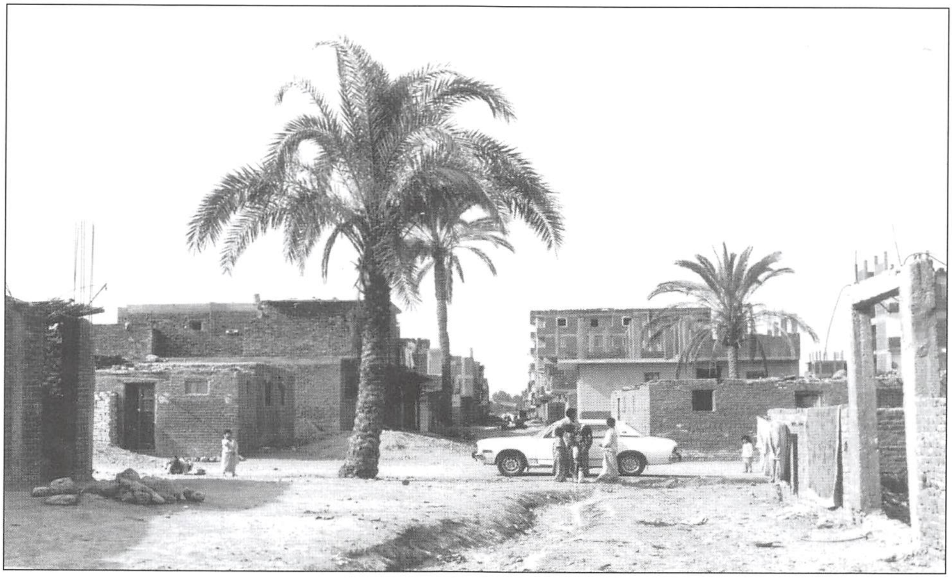
صورة (40): عمارات متعددة الأدوار (تصوير: د. جليلة القاضي)



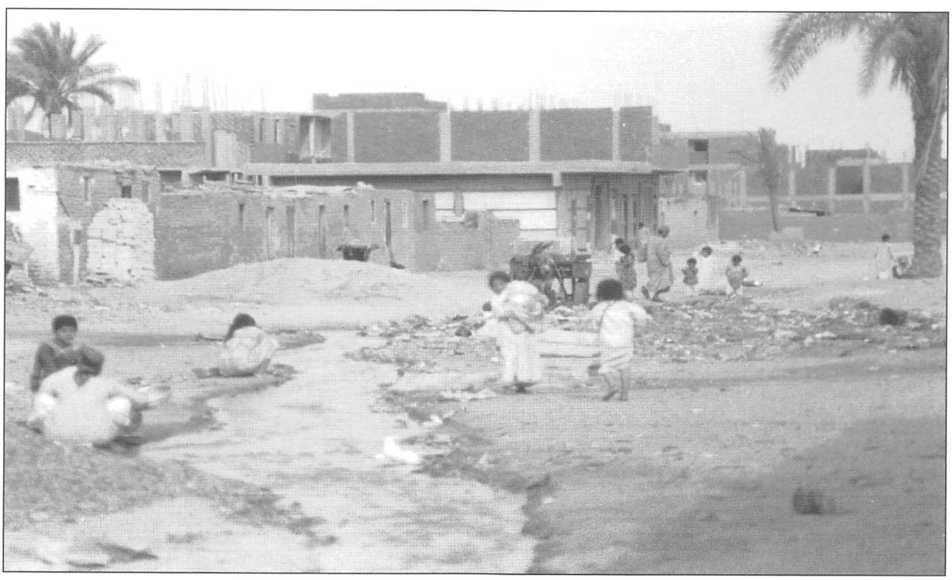
صورة (41): مساكن هشة (تصوير: د. جليلة القاضي)



صورة (42): عشش هشة (تصوير: د. جليلة القاضي)



صورة (43): منظر عام (تصوير: د. جليلة القاضي)



صورة (44): منظر عام (تصوير: د. جليلة القاضي)



صورة (45): شارع عرابى (تصوير: د. جليلة القاضي)



صورة (46): إدخال شبكة المجارى في عرب الجسر (تصوير: د. جليلة القاضي)

(1) الاستحواذ على القطع

المساهمة الأساسية المطلوبة من المشتري عند الاتفاق على شراء الأرض نابعة من المصادر التالية:

بيع ملكية زراعية في مسقط الرأس تتصدر المنابع الضرورية لشراء قطعة أرض. تليها المدخرات الذاتية، وذلك غير مستغرب لأن عدد الحرفيين والحرفيين التجار كبير كما تظهره العينة.

جدول (43): مصدر تمويل شراء قطع الأراضي

نوع التمويل	العدد	%
بيع ملكية زراعية	13	32.5
بيع مصوغات الزوجة	4	10.0
نشاط السمسرة	1	2.5
الهجرة إلى الدول النفطية	5	12.5
مدخرات شخصية	10	25.0
أخرى: (إرث....)	7	17.5
المجموع	40	100.0

(2) تمويل البناء

هناك أربعة أنماط ممكنة لتمويل البناء، والسائد منها النمط المعتمد على مدخرات العاملين في الخارج. وأنماط التمويل هذه تجمع بين رأس المال الخاص للملاك ورأسمال المستأجرين كما سنوضحه في الجدول التالي.

جدول (44): أنماط تمويل البناء

نوع التمويل	العدد	%
1- مدخرات العاملين في دول الخليج	20	50
2- نشاط المقاولات	10	25
3- بيع جزء من قطعة الأرض	4	10
4- أخرى	6	15
المجموع	40	100

(جـ) تمفصُل تمويل البناء وتداول المبنى

إن محاولة وضع قاعدة استنباطية لعملية بناء / تداول المبنى المنتج على مساحة عشوائية بالقاهرة أمر غاية في الصعوبة.

فتعدد أشكال الإنتاج يجمع بين مراحل مختلفة من البناء ومن تداول المبنى بوكيل واحد أساسي أو أكثر. كما يضم رؤوس أموال تجارية أو موروثة أو شركات أو مساهمة المستأجرين... هؤلاء يقعون على الحدود بين المستأجرين والملاك المشاركين، ويمكنهم في ظروف ما أن يحلوا محل المالك لتمويل وإدارة جزء من عملية البناء. كل هذه التداخلات تتجمع مع انزلاقات تتم في نفس العمارة وتغير وضع استغلال السكن الذي يدخل في المجال التجاري عن طريق الإيجار أو مقدمات البيع.

وحتى نجعل هذه المواقف أكثر وضوحًا، سوف نحلل أولاً الأشكال التي كانت موجودة في المنطقة، ثم سنلقي الضوء على تحليل الشكل السائد، الأقل رأسمالية ولكنه الأكثر ديناميكية.

أشكال إنتاج البناء

يمكن تحديد ثلاثة أشكال رئيسية في عرب الجسر:

الشكل الأول

يبني المالك بيته غرفة تلو الأخرى مع الاستعانة بعمال اليومية حتى الانتهاء من الدور الأرضي بالطوب والأسمنت والذي يشمل مجمل مساحة القطعة. يمثل هذا الشكل 80 % من الحالات في عرب الجسر. وإذا كان هدف المالك هو السكنى مع عائلته في البداية، فقليلون جدًا هم الملاك الذين يقيمون مجرد علاقة استهلاك بالمبنى. طوال عملية البناء التي تستمر من 10 إلى 15 عامًا حسب إمكانيات التمويل، يقوم المالك بتأجير مستمر لبيوت الطين أو للغرف كما سنبينه فيما بعد.

نشير إلى أن البناء الذاتي غير موجود بالمرة باستثناء حالات عمال البناء.

الشكل الثاني

المالك الذي في حوزته التمويل الكامل للعملية، حيث يشتري قطعة أرض ويضع كل مدخراته أو جزءًا منها أو جزءًا من رأسماله (تجار – حرفيون) في بناء عمارة للإيجار مستعينًا بشركة. هذا الشكل يمثل 10 % من عينة دراستنا.

هذه الحالة هي حالة الأستاذ الجامعي وتاجر العاديات وموظف وبواب. العمارات المنتجة مكونة من 3 إلى 5 طوابق، وتحتوي على شقتين أو ثلاث في كل دور. الأستاذ الجامعي فقط هو الذي اقترض من البنك. وطبقًا للدراسة الخاصة بمجمل مناطق التحضر العشوائي في القاهرة فإن 7 % من الملاك يلجأون للبنوك لتمويل عمليات البناء.

في حالة عرب الجسر استعان ثلاثة ملاك بمهندس معماري، حدد البواب تنظيم الحجرات الداخلي بمساعدة المقاول، ولا يملك هؤلاء الملاك عمارات أخرى في المنطقة، فهم ذوو دخول عقارية صغيرة، كما يوجد منهم آلاف في مصر.

الشكل الثالث

يعمل المالك مقاولاً أو عامل بناء ماهرًا. في حالة المقاول (مستحوذان) فقد قامت شركته بتنفيذ عمليات البناء. وهدف العملية هو زيادة قيمة رأسمال الشركة والتراكم لإعادة الاستثمار في نفس المجال. أحد المقاولين الذي سألناه يمتلك عمارتين، الآخر يمتلك ثلاث عمارات. وقد أكدا أنهما يريدان الاستمرار في الاستثمار في نفس المجال.

في حالة العمال المهرة، فهدفهم هو نفس هدف المقاولين ولكن هؤلاء العمال يخصصون قوة عملهم في البناء. وهم يأملون في إنشاء شركات صغيرة والعمل لحسابهم الخاص.

العمارات التي ينتجونها من خمسة طوابق ويجدون مستأجريهم من خلال السماسرة، ويمكن إدراج نشاطهم داخل إطار عمليات التنمية العقارية الصغيرة.

مراحل البناء / تداول المبنى

(أ) المرحلة الأولى للعملية هي مضاعفة العشش الطينية مباشرة عقب دفع مقدم الثمن لمقسم الأراضي. تمثل هذه الممارسة ضمانًا للمالك ضد احتلال محتمل للقطعة يقوم به مستولون أكثر فقرًا، كما تضمن له دخلاً إضافيًا يتيح له تخصيص ادخاره الخاص لشراء مواد البناء مع تحميل سعر القطعة على المستأجر.

تتبع المرحلة الأولى ظهور حالتين مميزتين هما

أولاً: المالك فقير للغاية، ليس في مقدرته أن يستثمر، يظل محتفظًا بالبيوت الطينية ويستمر في شغل إحداها وتأجير الأخريات دون أي أمل في تغيير الوضع. وهذه هي حالة عسكري مرور وأرملة بائع متجول. لم يستطيعا البناء منذ عام 1960 وحتى عام 1981 ظلا في نفس الموضع على الرغم من وجود إمكانيات مطروحة لاستغلالها، إذ يمكن بيع كل القطعة أو جزء منها حتى يمولا بناء غرفتين أو ثلاث غرف بالطوب والأسمنت.

ثانياً: استطاع المالك أن يخصص كل مدخراته لشراء مواد البناء (الطوب والأسمنت). وبعد تراكمه يلجأ إلى عامل ماهر وينتقل إلى المرحلة الثانية.

(ب) خلال المرحلة الثانية يهدم المالك كل البيوت الطينية أو جزءًا منها، وحسب عددها توضع الأساسات ويتم الانتهاء من بناء الدور الأرضي حيث يبلط غرفة أو غرفتين لإيواء أسرته، ويعرض الباقي للإيجار.

خلال هذه الفترة يضحي المالك ببعض المستأجرين ولكنه يعوضهم بشكل ودي.

وأحيانًا يقوم المالك بنفسه بالبحث عن بيت طيني أو غرفة في عمارة في طور البناء ويتفاوض على إيواء مستأجري العشش.

كانت إيجارات البيوت الطينية عام 1980 باهظة للغاية، فكانت تتجاوز بعض إيجارات الشقق ذات الغرفتين. وكانت عششًا مجردة من أي تجهيزات تأوي أسرة من ثمانية إلى عشرة أفراد، وكان إيجارها الشهري 8 جنيهات مما كان يمثل 25 % من راتب رب الأسرة.

يمكن لعملية البناء أن تتوقف مع الانتهاء من بناء الدور الأرضي الذي يشمل مجمل مساحة القطعة ويأوي أسرة المالك.

تلك هي حالة أغلب البنايات في المنطقة حتى 1972 ، 1973.

منذ ذلك التاريخ، تسارعت عملية البناء بشكل مدهش. فالملاك الذين قضوا من 10–15 سنة في بناء الدور الأرضي سيبنون ثلاثة طوابق إضافية في 3 سنوات أو في 6 أشهر. وتلك هي نتيجة السفر المؤقت إلى البلاد العربية وتعميم الحصول على خلوات ومقدمات للإيجار التي تغطي في بعض الحالات أغلب تكاليف بناء طابق أو وحدة سكنية.

(جـ) عندما يسافر رب الأسرة إلى بلد عربي يرسل كل شهر إلى أسرته المبالغ الضرورية لشراء مواد البناء "لأن المواد كما تعلمين يجب شراؤها اليوم وليس غدًا".

بعد مضي عام، يعود ويهدم ويعيد البناء ويضيف طابقًا وهكذا حتى ينتهي من بناء ثلاثة أو خمسة طوابق أعلى الدور الأرضي. وفي بعض الحالات يفضل المالك ادخار ثمن تذكرة العودة السنوية. وفي هذه الحالة يلجأ إلى شركة لتنفيذ العملية.

كلما ارتفع طابق، تترك أسرة المالك المكان الذي كانت تشغله من قبل للمستأجرين الجدد، وتقيم هي في الطابق الجديد. بالنسبة لكل شقة مؤجرة، يلزم المالك المستأجر بمساهمة تعتبر في البداية مقدم إيجار، تتحول بعد ذلك إلى خلو رجل. وبدأت هذه الظاهرة في التعميم منذ عام 1978.

(د) بالنسبة للملاك الذين لم يسافروا، فلديهم عدة بدائل:

– إذا كان الدور الأرضي المنتهي بناؤه يطل على طريق عرضه 10م، يمكنهم تحويل غرفتين إلى محلين يحصلون عنهما خلوًا من 700 – 800 جنيه للدكان الواحد، ليبدأوا في بناء الدور الأول.

– إذا كان الدور الأرضي يطل على طريق عرضه 20 م ، أو يقع على ناصية طريقين عرضهما من 10 – 20 م. يستخدم هذه المحلات صيادلة أو حرفيون (كهربائي، ميكانيكي، نجار...) الذين يحتاجون إلى دور أرضي موقعه جيد نسبيًا. وفي هذه الحالة يعرض الزبائن على الملاك تمويل بناء الدور الإضافي مع خصم الإيجار الشهري من قيمة هذا التمويل. (مع عدم استمرار دفع الإيجار).

ومع انتهاء بناء الدور الأول وعرضه للإيجار، ونتيجة لزيادة الطلب من قبل المستأجرين يمكن أن تستمر عمليات التعلية. ويلزم المالك المستأجر بدفع مقدم هو مساهمة تساوي تكلفة إنتاج وحدة. ولكن هذا المستأجر لا يصبح شريكًا في الملكية، إذ هو فقط دائن للمالك ويدفع إيجارًا شهريًا متفق عليه.

وهناك ثلاثة أشكال مختلفة :

– يريد مالك تأجير شقة بعشرة جنيهات شهريًا، يلزم المستأجر بمساهمة تبلغ 800 جنيه تعتبر مقدم إيجار. هذا المقدم يغطي إيجار 6 سنوات و8 شهور.

غير أن المالك في حاجة إلى دخل شهري، وعليه ستستمر هذه الفترة 13 سنة و 4 شهور يسدد خلالها المستأجر خمسة جنيهات شهريًا للمالك. ومع التضخم الذي يصل

إلى 30 % سنويًا، يصبح المستأجر شبه شريك في الملكية. وتصبح قيمة الإيجار التي تسدد للمالك ضئيلة للغاية.

– نفس هذه الشقة يجب أن تؤجر بعشرة جنيهات شهريًا، ويلزم المالك المستأجر بدفع نفس المبلغ، وفي هذه الحالة نصف الـ 800 جنيه ستعتبر خلوًا، والنصف الآخر كمقدم للإيجار. ويصل دين المالك للمستأجر إذن إلى 400 جنيه، والفترة التي يدفع فيها المستأجر نصف قيمة الإيجار للمالك ستنخفض إلى النصف.

– في الحالة الثالثة، يعتبر كل المبلغ المطلوب من المستأجر خلو رجل.

هذه الأشكال الثلاثة يمكن أن تطبق في عمارة واحدة، وسنضرب مثلاً بذلك.

(هـ) حالة أم سيد:

مساحة القطعة: 100 $م^2$.

عدد الطوابق: دور أرضي + 2 طابق.

عدد الشقق في الطابق الواحد: شقتان مساحة الواحدة 45 $م^2$.

تعمل أم سيد كخياطة، وهي متزوجة من عسكري مرور ذي رتبة صغيرة. وكانت تقيم معه في غرفتين في شبرا. وعندما ترملت عام 1970 هدمت العشش ولجأت لمقاول متخصص ليبني لها دورًا أرضيًا يضم شقة واحدة من غرفتين ومطبخ وحمام كاملي التشطيب، شغلت غرفة واحدة من الشقة وأجرت الأخرى لأسرة من ثلاثة أشخاص بإيجار شهري 4 جنيهات شهريًا. ما بين (1973 – 1975) جهزت المالكة الشقة الثانية وعند تشطيبها انتقلت إليها الأسرة التي كانت تشاركها شقتها بإيجار 4 جنيهات شهريًا.

ما زالت أم سيد تشغل شقة الدور الأرضي وتؤجر منها غرفة لابن شقيقها الذي جند في القاهرة.

أثناء بناء الدور الأول في عام 1976 ، تزوج مدرس شاب حاصل على شهادة الليسانس من كلية الآداب. أصله من المنطقة وله علاقات جيرة مع المالكة، فأجرت له شقتها وأقامت هي في الدور الأول. وأجرت الشقة التي تنازلت عنها له بسبعة جنيهات شهريًا وحصلت على مبلغ صغير 100 جنيه لتركيب الأدوات الصحية للسكان الجدد.

عندما تزوج ابن شقيقها بدوره بعد انتهاء تجنيده أقام في الشقة الأخرى في الدور الأول ودفع لها 500 جنيه خصصتها لأعمال التشطيب. وهنا تنتهي قدرات أم سيد المادية. ما زالت أعمدة الحديد المسلح للدور الثاني ظاهرة، ولكن أم سيد استنفذت طاقاتها.

في عام 1978، وصل مستأجر جديد أصله أيضًا من المنطقة، متزوج حديثًا ويبحث عن شقة، قام بتمويل بناء شقة بالدور الثاني بحوائط من الطوب وسقف من ألواح الخشب والبوص، وقام بنفسه بالإشراف على العملية. ووصلت التكلفة إلى 1000 جنيه. وعندما شغل الشقة بدأ يدفع 10 جنيهات شهريًا للمالكة التي قامت بإنهاء أعمال الشقة الأخرى في الطابق الثاني التي سوف تشغلها وتتنازل عن الشقة التي كانت تشغلها من قبل لزوجين حديثين دفعا لها 1000 جنيه خلوًا.

هكذا فإن أم سيد مالكة لعمارة مكونة من دور أرضي وطابقين وتحصل إيجارًا من خمس شقق، ومن المحتمل أن تضيف مستقبلاً طابقًا أو طابقين. هل هي رأسمالية؟ قبل الإجابة عن هذا السؤال سنتناول بسرعة عملية البناء الفعلية مرحليًا ووكلاءها الأساسيين.

(و) الوكلاء المتدخلون في عملية البناء المرحلي:

يلعب الملاك دورًا حاسمًا في تنظيم عملية البناء. حيث يشترون المواد ويتعاملون مباشرة مع عمال بالقطعة ومع المقاول. ويحددون بأنفسهم تنظيم الفراغ الداخلي للمسكن.

كل عملية فرعية تصبح مسئولية عامل ماهر، باستثناء الهيكل الخرساني، الذي يتطلب وجود مقاول وعماله أو رفاقه. يمتاز اللجوء إلى عامل بالقطعة بتخفيض تكاليف البناء مما يعوض نسبيًا سعر مواد البناء المرتفع.

بالنسبة لقطعة أرض تبلغ 50 م^2 كانت تصل تكاليف البناء في ذلك الوقت 1500 جنيه في حالة ما إذا لجأ المالك إلى عمال اليومية. وإذا لجأ إلى شركة مقاولات صغيرة بداية، كان يمكن للتكاليف أن تصل إلى 1986 جنيهًا بالنسبة لنفس المساحة. فرق السعر هذا ناتج عن عمل شركة البناء من الباطن وخصوصًا بالنسبة لأعمال التشطيب. من جهة أخرى تحصل نسبة فائدة تتراوح بين 15 – 17 % من التكاليف الإجمالية للعملية. هناك وسائل أخرى تتيح للملاك وللمقاولين تخفيض تكاليف البناء عن طريق تخفيض كمية الأسمنت وحديد التسليح باستبدال أعمدة الأسمنت المسلح بحوائط حاملة من الطوب وباستخدام أخشاب وبلاط رديء للغاية.. إلخ.

ولما كانت تكاليف بناء 50 $م^2$ تصل إلى 3000 جنيه حينما تنفذها شركات الدولة، في حين أن المقصود هو إنتاج سلسلة نمطية أكثر منهجية واستخدام مواد مدعمة، يمكننا أن نتساءل كثيرًا حول هذا الأمر.

سادسًا: تناقضات شكل هذا الإنتاج وحدوده

عرضنا إمكانية الانتقال من إيجار يقع على حافة ما بين إيجار المنفعة والإيجار العائلي إلى شكل إيجار منفعة يشابه تنمية عقارية صغيرة ولكن له حدوده الخاصة.

إذا استطاع المالك أن يراكم عن طريق عمليات متتالية تجميع الإيجارات والمقدمات والخلوات مما يتيح له بناء طابقين إضافيين أو ثلاثة، سيجد نفسه بالعكس غير قادر على إعادة إنتاج نفس الدورة وسيظل مالكًا ذا دخل من عمارة واحدة. غير أنه يمكنه فتح بوتيك أو محلٍ بقالة صغيرًا بالدور الأرضي تديره زوجته، مما يضمن لهما،بالإضافة إلى الإيجارات، دخلاً إجماليًا معقولاً.

مع استنادنا إلى حالة أم سيد يمكننا عمل حساب صغير يؤكد هذا الافتراض.

في 1981 كانت تحصل أم سيد إيجارات 5 شقق منها:

شقة إيجارها 6 جنيهات شهريًا.

شقة إيجارها 7 جنيهات شهريًا.

شقتان إيجار الواحدة منها 10 جنيهات شهريًا.

شقة إيجارها 15 جنيهًا شهريًا.

الإجمالي 38 جنيهًا شهريًا.

ويبلغ معاشها كأرملة 30 جنيهًا شهريًا. فدخلها الإجمالي إذن 68 جنيهًا شهريًا، مما يضعها في الدرجة السادسة من سلم الدخول، في حين أنها بمعاشها فقط تقع أسفل خط الفقر.

ولما كانت أم سيد تقيم بمفردها ومصاريفها محددة لأنها لا تدفع إيجارًا. وتستطيع أن تدخر الإيجارات المحصلة، ففي نهاية العام تكون قد ادخرت 38 × 12 = 456 جنيهًا، ولما كان المتر المربع من الأرض يبلغ سعره حاليًا 70 جنيهًا في طرف المدينة الخلفي، فإذا رغبت

في إعادة بدء العملية على أرض مساحتها 100 م^2، فعليها أن تدفع مقدمًا قدره 3500 جنيه (50 % من سعر الأرض) مما يمثل ادخار 7 سنوات و 6 أشهر تكون أسعار المتر المربع قد تضاعفت مرتين أو ثلاث مرات.

إذن يكون من المستحيل بالنسبة لأم سيد أن تعيد الاستثمار في نفس المجال، غير أنه يمكنها شراء قطعة أرض أبعد في منطقة أخرى حيث عملية التحضر في بدايتها ويتراوح سعر المتر المربع ما بين 6: 12 جنيهًا.

لم نلتق في عينتنا على حالة قد استثمرت في نفس المجال خارج المنطقة، حيث إن القطاع المفضل لدى هؤلاء الملاك الصغار بعد الانتهاء من بناء عماراتهم هو تجارة صغيرة بالقطاعي (بقالة، بيع خضار وفاكهة) أو بيع مواد بناء في حالة عمال البناء. ولكن في حالة إذا ما كان مالك العمارة قد قرر الاستثمار في العقارات، فسوف يجد صعوبة في الانتهاء من بناء عمارة أخرى، على الرغم من أن المضاربة العقارية ربما كانت أكثر ربحًا.

غير أنه يمكننا إثبات – بدون مجازفة من ارتكاب أخطاء– أن عامل بناء يجمع بين مدخراته الخاصة بعد مضي 10 سنوات في بلد عربي ومساهمة المستأجرين (مقدمات الإيجار والخلوات)، إذا حوّل شقق عماراته إلى غرف – بسبب استبعاد مستأجري العشش وتحويلهم إلى عمارات صغيرة بالمنطقة – فسيكون في استطاعته أن يتحول إلى إعادة إنتاج موسعة وإلى تنمية عقارية من النمط الرأسمالي الذي يرتكز على شكل ما قبل الرأسمالية في إنتاج المباني.

لم نلتق بهذا النمط في المنطقة، ولكن بعض الممارسات الأولية تسمح لنا بهذه الافتراضات.

(أ) تناقضات هذا الشكل الإنتاجي

وضحنا أن المالك هو القائم على العملية والمنفذ لها وممولها، ويدير كل عملية الإنتاج، لأنه يمتلك الأرض. عند شرائه لمواد البناء بنفسه، فهو ينزع كل المميزات من المقاول ويصبح حرًا في اللجوء إلى عمال بالقطعة، يدفع أجورهم حسب العملية أو اليومية حسبما يتفقان. وهكذا يقلل المالك من تدخل شركات المقاولات الصغيرة ويسلبها سوقها جزئيًا. وعلى الرغم من ضرورة لجوئه إلى شركات لأعمال أكثر أهمية، فهو يسلبها التحكم في عملية الإنتاج.

يدخل المقاول، وكثيرًا ما يكون من المنطقة، في صراع مباشر مع الملاك، ولما كان في وضع يسمح له باحتكار سوق توزيع مواد البناء على مستوى المنطقة، فهو يحاول فرض مشاركته لنشر نفوذه على شارع بأكمله أو قطاع من المنطقة. ويحاول أن يكون وسيطًا بين المالك من جهة والعمال من جهة أخرى. وسيعمل هؤلاء تحت إشرافه المباشر بالمقاولة أو باليومية حسب وضع وحجم العمل. والسوق الشعبية أساسية بالنسبة للشركات الصغيرة، فهي تعوّض فترات الركود التي لا تعمل خلالها من الباطن.

وعليه، سيحاول المقاول في البداية أن يمنح قروضًا للملاك لشراء مواد البناء، وفي حالة إذا ما كان يقوم بتقسيم أراض أيضًا فيتضاعف دين المالك له، ونشير إلى أنه نفسه مدين للمورد الكبير لمواد البناء. ثم يقدم قروضًا للبناء ليسرع بالعملية، وهكذا يصبح بديلاً للملاك، فيقوم بجمع الإيجارات حتى انتهاء دين المالك، وإذا كان الوضع ملائمًا يمكنه نشر نفوذه على حوض بأكمله. وحالة الحاج حمام نموذج في هذا الصدد.

حالة الحاج حمام

وظيفته: مقاول مقسم أراضٍ، مرابٍ.

السن: 45 سنة.

الحاج حمام، هو ابن أحد الأعيان القدامى لعزبة الزهراء. ولما كان قد استحوذ بالتقادم وبطرق أخرى غير مشروعة على عدة هكتارات، فهو اليوم مالك مقسم لمجمل الحوض رقم (5) الذي تبلغ مساحته الإجمالية 40 هكتارًا. ويدير الحاج حمام شركة عامة، ويمتلك عربيتين نصف نقل يستخدمهما لنقل مواد البناء ويقيم في بيت كبير ذي طابع ريفي في المنطقة. اشترى كل مستحوذي قطع أراضي الحوض رقم (5) كل قطعهم من الحاج حمام، ويؤكد من التقينا بهم أنه كان مقاولهم وموردهم لمواد البناء.

في عام 1977 قررت الدولة إقامة مساكن شعبية في شمال المنطقة لإعادة تسكين من طردوا من عشش الترجمان. وكانت هذه العملية تتضمن بناء ألف مسكن على مساحة 76.6 هكتار في عرب الجسر على الحوض رقم (5) والحوض الملاصق له (حنا باخوم). في هذه الفترة كانت تشغل أغلبية الحوض رقم (5) البيوت الهشة ويجري بناء أدوارًا أرضية من الأسمنت. وقد قررت الدولة إذن البدء في هدم البيوت وتعويض الحاج حمام (وليس الذين وقع عليهم التقسيم). وطبقًا للمحاضر والتقارير الفنية فإن المساحة المشغولة ببيوت هشة

آنذاك كانت تمثل 4.8 هكتار. وكانت المباني الموجودة آنذاك تنقسم إلى ما يلي:

49 بيتًا من الطوب بسقف خشب يقطنها 146 أسرة، 16 بيتًا ذات هيكل من الأسمنت المسلح وحوائط من الطوب الأحمر يقطنها 22 أسرة، 4 قطع أرض عليها عشش طينية.

تم إرسال خطابات إنذار في عام 1977 لشياخات الأحياء بالطرد والهدم. واتخذ قرار الهدم، وحدد تاريخ التنفيذ في 7 يناير عام 1981 ويعود تأخر تطبيق هذا القرار إلى البيروقراطية، وطول الإجراءات التي تتضمن بعض المخاطرات. و لم يكن هدم المنازل التي كانت تشغل الحوض رقم 5 عام 1977 ليثير أمواجًا من الاحتجاجات نظرًا لهشاشة المساكن وضعف عدد السكان.

بين عام (1977 – 1981)، وهو تاريخ الهدم، وقعت أحداث كثيرة. وطبقًا للمحاضر، فإنه في 7 يناير عام 1981 وصلت خمسة بلدوزرات في حراسة عربات الشرطة لتنفيذ أمر الهدم بالمنطقة. وكانت المفاجأة الكبرى: فعلى مساحة 20 هكتارًا (4 أضعاف المساحة المشغولة من قبل) كان يوجد 2000 مسكن من طابقين إلى ثلاثة طوابق. وكان هيكلها من الأسمنت المسلح. وقد تشككنا في هذه القصة التي رواها لنا السكان، وكنا نظن أنها حكاية من وحي خيالهم، ولكن تصفح المحاضر أكد صحة هذه الواقعة ومدنا بتفاصيل أكثر. ما الذي حدث إذن وجعل تنفيذ أوامر الهدم عملية مستحيلة؟

بين عام (1978 – 1981)، أقام السكان ومستحوذو القطع يساندهم الحاج حمام دعوى ضد الدولة على الرغم من أن نزعها للملكية كان للمنفعة العامة. في نفس الوقت وجد المقاول الذي لديه 25 عاملاً وتسمح قدراته باستئجار عدد مماثل باليومية فرصة سانحة لتنفيذ عملية ذات حجم كبير في وقت قصير. فقد قام بدور المقاول والممول والمنمي مستخدمًا رأسماله الخاص ومدخرات ومساهمة المشترين ومستأجري المستقبل.

الأمر الواقع الذي تم خلال ثلاث سنوات منع الهدم. ولكن الحاج حمام فقد الـ 16.8 هكتار الخالية التي نزعتها الدولة. وفي رأيه أن التعويض الذي حصل عليه تعويض رمزي، وعليه فقد أقام دعوى أخرى.

جميع الملاك الحاليين للمنطقة من الجزء المبني من الحوض رقم (5) مدينون للمقاول الذي يقوم بنفسه بتحصيل الإيجارات. استدانة الملاك من المقاولين تمثل عائقًا لأي عمليات لإعادة الاستثمار في المستقبل في مجال العقارات، ولكنه يهيئ الظروف لتطوير التنمية العقارية على

مستوى كبير ذي النمط الرأسمالي تتوجه للفئات ذات الدخول المتواضعة. هذا الانزلاق نحو الأعلى لشكل الإنتاج مرتبط بالأوضاع الداخلية والخارجية.

الداخلية: لأن التهديد بالهدم الذي كان يحوم حول البيوت الهشة أو على القطع الجاري بناؤها، أجبرتهم على الخضوع للمقاول.

الخارجية: لأنه بدون الهجرة والقدرة على السداد المترتبة عليها بالنسبة لكثير من الموظفين، أي بدون مساهمة الملاك، فإن المقاول الذي لا يمكنه الاعتماد على مؤسسات مالية تمويلية، لم يكن مستطيعًا القيام بعملية كهذه. فهذا الانزلاق له حدوده كما أنه مصطنع لأنه مرتبط بأوضاع خاصة للغاية. كنا حتى ذلك الحين قد تركنا جانبًا مسألة التجهيزات الجماعية. وسوف نتناولها الآن.

سابعًا: تجهيزات البنية التحتية والبنية الفوقية

في منطقة عرب الجسر – مثلت إقامة تجهيزات البنية التحتية مشاكل أقل مما كانت تواجهه في المناطق العشوائية الأخرى، فمرور مواسير المياه وشبكات الصرف عبر المنطقة وعلى حدودها سهلّ التوصيلات غير الشرعية.

(أ) الكهرباء

حوالي 90 % من البيوت والعشش يدخلها التيار الكهربائي. هذه السهولة في الحصول على التيار الكهربائي تعود إلى قرار شركة توزيع الكهرباء بمد التيار إلى جميع العملاء أيًا كان الوضع القانوني للملكية.

بعد أن تقوم الدولة بإقامة خط للضغط العالي لتغذية قطاع أو منطقة، على السكان تسديد مصاريف وضع محول للتوزيع سعره 60 جنيهًا، ويغذي بيوتًا تقع في محيط قطره 250م^2 [11]. ويتحمل هذه المصاريف المالك والمستأجرون. ويمكن لغير القادرين على الدفع أن يمدوا التيار بطريقة غير شرعية، مما يؤدي إلى كثرة انقطاع التيار ويجعله مصدرًا للحرائق. ويحدث انقطاع للتيار في عرب الجسر بواقع ثلاث مرات أسبوعيًا ويستمر من 10 إلى 30 دقيقة.

(ب) الصرف الصحي

يتبع كل بيت بئر يسمى "ترانش"، يقام وقت تنفيذ الأساسات، يتم تفريغ البئر مرة واحدة أو مرتين شهريًا عن طريق "مقاولي المجاري" الذين يعملون في الهيئة العامة للصرف الصحي. ويتفق المالك معهم أثناء البناء. يتحمل المالك والمستأجرون مصاريف التفريغ والتي تبلغ 1.20 جنيه شهري لكل أسرة. أما الآن فتصل إلى 3 جنيهات شهريًا.

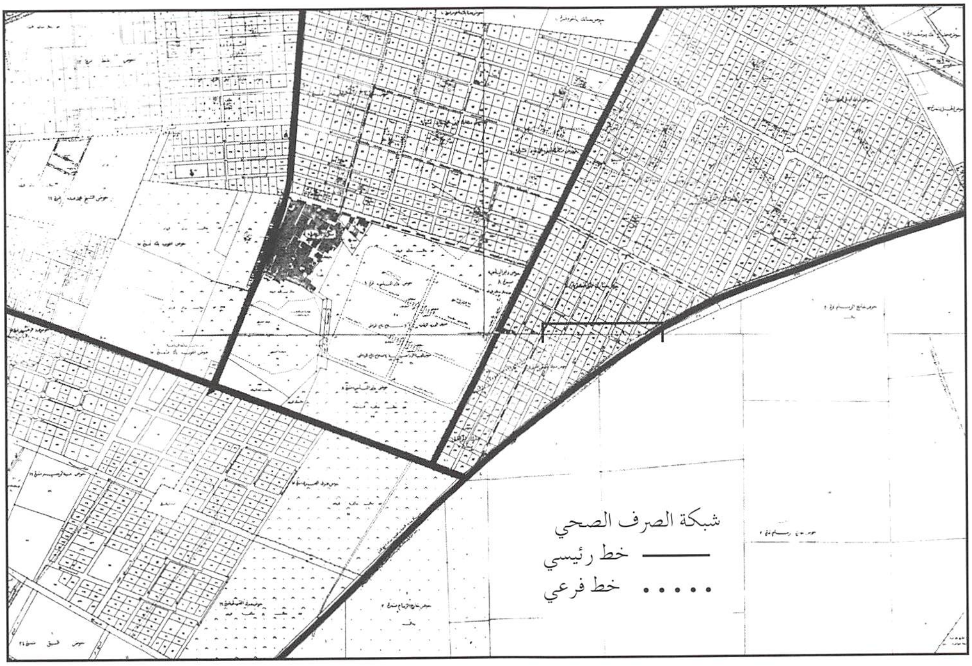
امتناع بعض المستاجرين عن الدفع كثيرًا ما يؤدي إلى تأخير في التفريغ، مما يترتب عليه طفح يجعل المرور أكثر صعوبة في الحواري وهناك مساكن متصلة بشبكة تخدم الأحياء المجاورة. وهذا التوصيل غير الشرعي يقوم به "مقاولون خاصون" ويساعدهم في ذلك مهندسون متخصصون يعملون في الهيئة نفسها.

يشتري المقاول مواسير من الزهر، ويحدد السعر بالمتر الطولي حسب المسافة حتى نقطة التقاء التركيب. في عرب الجسر مجمعان للصرف الصحي يمران تحت طريق عرابي وطريق العشرين حتى محطة التنقية في شمال المنطقة. كما تمر أيضًا ماسورتان تحت طريق مصر – الإسماعيلية، وطريق أحمد عصمت. وابتداء من هذه المواسير ستمتد شبكة التنقية الفرعية لعرب الجسر. ولتقليل التكاليف، يلجأ السكان لبناء مسجد تضطر السلطات لإمداده بخط فرعي تنطلق منها شبكة صرف صحي عشوائية.

تبلغ تكاليف بناء المسجد 10000 جنيه، ولم يكن ذلك في مقدرة سكان المنطقة ولا الملاك المثقلة ميزانيتهم بالتزامات عديدة. وبالتالي فإن عبء الاستثمار يقع على عاتق أعيان المنطقة، وبالذات السكان القدامى للعزبة ورؤساء الجمعيات الريفية، الذين يستثمرون في هذه التجهيزات لأهداف اجتماعية وأيديولوجية بالطبع [12]. وقد قمنا بتحديد موضع المسجدين والمواسير التي مدتها الدولة لخدمتهما والإمكانيات المطروحة لخدمة المباني المجاورة.

كانت نسبة السكان المستفيدين من الصرف الصحي في عرب الجسر تبلغ 80 %، أما الـ 20 % المتبقية فلديهم آبار (تقدير طبقًا لعينة البحث). هذه النسبة مرتفعة جدًا بالنسبة للقاهرة ولمناطق التحضر العشوائي في مجملها، تبلغ هذه النسبة 46 % في العاصمة، و68 % في مناطق التحضر العشوائي.

الوضع المميز الذي تتمتع به عرب الجسر فيما يخص وجود شبكة مجاري رئيسية كان له تأثير كبير على نموها السريع وعلى ارتفاع قيمة الأرض والسكن[13]. وكثيرًا ما تؤدي التوصيلات غير الشرعية من شبكة الصرف الصحي إلى طفح وأحيانًا إلى انفجار المواسير التي يتحمل السكان إصلاحها.



شكل (34): شبكة الصرف الصحي في عرب الجسر

(جـ) مياه الشرب

يتم توفير مياه الشرب من خلال عدة وسائل

– الحنفيات العمومية المقامة منذ منتصف الستينيات وطلمبات المياه التي ما زالت تروي بقايا الأراضي الزراعية و لم يتغير استخدامها حتى اليوم. مياه الطلمبات ليست دائمًا صالحة للشرب، غير أنها تستخدم في غسيل الأدوات المنزلية والاحتياجات المنزلية عامة، وجلب المياه من الحنفيات العمومية يتطلب ذهابًا وإيابًا يقدر في المتوسط بأربع ساعات يوميًا. يتدخل وسطاء لعرض خدماتهم بتغذية الأسر بالمياه مرة يوميًا مقابل مبلغ معين لكل جركن.

– وجود مساجد يتيح نقل المياه وعمل وصلات غير الشرعية على المواسير التي تغذيها.

– مدّ مواسير التغذية الثانوية على مساحة واسعة ابتداء من الماسورة الرئيسية يبلغ سعره بين (70 – 110) جنيهات للمتر. وسعر الماسورة الفرعية 121 جنيهًا للمتر وينفذها سمكري.

وقد أقيمت الشبكة الثانوية التي تغذي عرب الجسر بماء صالح للشرب على الشبكة الرئيسية المارة تحت الطريقين الرئيسيين.

أما الخط الرئيسي المار بشارع العشرين قطره 300م، وأقيم عام 1964. الخط الثاني أقامته الدولة أيضًا عام 1979 تحت طريق مصر – الإسماعيلية حيث تمر ماسورة قطرها 500 مم وتحت طريق أحمد عصمت تمر ماسورة قطرها 150 مم أقيمت عام 1963 لخدمة الألف مسكن (انظر الخريطة). يتصل 78 % من السكان الذين تضمنتهم عينتنا بشبكة توزيع مياه الشرب. وقد أكد السكان الذين سألناهم أنهم اشتركوا في تجميع التكاليف المطلوبة واستعانوا بمقاولين خاصين لتنفيذ العملية.

إن اللجوء إلى التوصيل غير الشرعي لشبكات التغذية بمياه الشرب يعوض النقص وتأخير السلطات العامة في إقامة التجهيزات، رغم الاعتراف بالمنطقة وتسديد السكان للتكاليف. ويمكن أن تصل مدة التأخير إلى 6 سنوات. ولكن هذه التوصيلات غير المشروعة تؤدي إلى انقطاع المياه وطفح وانفجار المواسير. وبالإضافة إلى ذلك فإن بناء عمارات من ثمانية طوابق والذي يتطلب إقامة خزانات وطلمبات لضمان وصول المياه للأدوار العليا، يمكن أن يحرم شارعًا بأكمله من المياه. وتنفجر الصراعات بين السكان بسبب المياه وخلال فصل الصيف تقف الطوابير الطويلة أمام حنفيات المياه العامة. كيف لنا أن نندهش بعد هذا من غياب خرائط دقيقة محدد عليها الشبكات الثانوية والفرعية!

من جهتها، تقوم الهيئة العامة للمياه بكل ما في وسعها لتعديل خرائطها طبقًا للواقع العملي.

ولا تكمن المشكلة هنا في هذه المسألة، هناك شريكان خاسران بنسب متفاوتة: السكان والسلطات العامة.

فالسكان باستعانتهم بمقاولين خاصين يتحملون مجهودًا أكبر من التي يتحملها سكان المناطق المنظمة. وأحيانًا يدفعون مرتين تكاليف التجهيزات: مرة للهيئة العامة التي تراوغ وتصمم على اعتبار سكان مناطق التحضر العشوائي كخارجين على القانون يجب "معاقبتهم"، ومرة ثانية يدفعون للمقاولين الخاصين عندما يفيض بهم الكيل.

والهيئة العامة خاسرة لأن التوصيلات غير الشرعية المنفذة في كثير من الأحيان بشكل حرفي تؤدي إلى وضع تحت الأرض يتعذر تصحيحه.

من جهة أخرى، تأخر الهيئة العامة في تنفيذ شبكة المياه بعد الاعتراف بالمنطقة، يدفع السكان بسبب فقدان ثقتهم المبرر، إلى عدم الاستعانة بها واللجوء إلى إقامة هذه التجهيزات على نحو غير شرعي. وتهرب المبالغ التي كان يجب تسديدها للسلطات العامة، وهكذا عبر سلاسل مختلفة ليستفيد منها الوكلاء الخاصون، ويترتب على ذلك عدم السداد بانتظام لقيمة الاستهلاك الذي يجب أن يعود لهذه الهيئة في الواقع. وهكذا تحرم الهيئة من مصدر تمويلي مما يضاعف من عجزها وفي الوقت نفسه يعاد إنتاج العشوائية ويرسخها كمنهج. ويمكننا القول: إن غياب المنطق وعدم الاعتراف المتبادل لهما عواقب وخيمة على كل مظاهر الحياة الاقتصادية والاجتماعية في مصر.

ثامنًا: سكان عرب الجسر

تضم عرب الجسر فئات اجتماعية متباينة إلى حد ما، ذات أصول متنوعة، إذ نجد فيها سكانًا قدامى من المدينة القديمة، ومن القطاعات الحضرية المتاخمة، ومهاجرين حديثين وسكانًا من القرى المجاورة.

وعند تناول الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكان عرب الجسر يجب التفرقة بين الملاك والمستأجرين. حتى إذا كان مسقط رأس الملاك والمستأجرين واحدًا مع بعض الاختلاف، فإن انتماءهم الاجتماعي والمكانة التي يشغلونها في النظام الاقتصادي لا تلتقيان تمامًا.

في الوقت الذي ينتمي فيه الملاك في غالبيتهم إلى فئات متواضعة نسبيًا، فإن المستأجرين ينتمون إلى فئات اجتماعية متنوعة. إذ نجد طبقة عمالية مستغلة وعمال صناعة وكذلك مدرسين وكوادر متوسطة وأطباء ومهندسين وضباطًا في الجيش ذوي رتب عالية.

وانتشار التمليك في عرب الجسر محدود. فلا يمثل الملاك سوى 25 % (في مقابل 28 % بالنسبة للقاهرة الكبرى، و32 % بالنسبة لمناطق التحضر العشوائي في مجملها، و76.5 % مستأجرين.

(أ) أصل الملاك والمستأجرين

تحليل أماكن نزوح الملاك والمستأجرين يثبت أن نسبة الذين هاجروا من الريف أكبر ضمن الملاك: 40 % في مقابل 25 % بالنسبة للمستأجرين. أغلبية المستأجرين (30 %) جاءوا من القرى المحيطة في مقابل 10 % من الملاك. والأشخاص الذين ولدوا في المنطقة أو لهم أصول فيها يمثلون 20 % من المستأجرين، و 30 % من الملاك. ويمثل نازحو المدينة القديمة والقطاعات الحضرية المتاخمة المتبقي.

من بين السكان الثمانية الذين يرجع أصلهم إلى المنطقة 4، منهم متزوجون حديثًا، كانوا يقيمون مع أسرهم قبل الزواج في المنطقة. والأربعة الآخرون كانوا يستأجرون بيوتًا من الطين هدمها المالك. السكان الذين ترجع أصولهم إلى المدينة القديمة والقطاعات الحضرية المتاخمة كان يسكن أغلبيتهم في غرف مستأجرة في شقق. وهكذا تمثل عرب الجسر ارتقاء بالنسبة للمستأجرين والملاك على حد سواء.

جدول (45): مكان الإقامة الأصلي لسكان عرب الجسر

المقر الأصلي	الملاك عدد	%	المستأجرون عدد	%
مهاجرون ريفيون	16	40.0	10	25.0
المناطق الريفية المتاخمة	4	10.0	12	30.0
مولود في المنطقة	12	30.0	8	20.0
المناطق الحضرية المتاخمة	5	12.5	3	7.5
الأحياء التاريخية	3	7.5	7	17.5
المجموع	40	100.0	40	100.0

(ب) الفئات الاجتماعية والمهنية للملاك والمستأجرين

تعكس عينة الاستبيان بأمانة التكوين الاجتماعي لسكان عرب الجسر.

تمثل فئة العمال ومقاولو البناء الأغلبية بين الملاك(35 %). في حين أنها تصل إلى 12.5 % بين المستأجرين، ويمثل العاملون في مجال الخدمات والموظفون والكوادر المتوسطة الأغلبية بين المستأجرين.

جدول (46): توزيع مهن الملاك والمستأجرين

المهن	المستأجرون	%	الملاك	%
1- حرفيون	4	10.0	4	10.0
2- حرفيون وتجار	1	2.5	4	10.0
3- خدمات	7	17.5	2	5.0
4- مكوجي، سائق تاكسي	4	10.0	1	6.5
5- عمال بناء	5	12.5	9	22.5
6- عمالة صناعية	4	10.0	1	2.5
7- مقاولون	0	-	5	12.5
8- موظفون	3	7.5	8	20.0
9- كوادر متوسطة	4	10.0	0	-
10- مدرسون	1	2.5	1	2.5
11- تقنيون	1	2.5	0	-
12- مهندسون	1	2.5	0	-
13- أطباء	1	2.5	0	-
14- ضباط الجيش	1	2.5	0	-
15- أساتذة جامعة	0	-	1	2.5
16- أخرى	3	7.5	4	10.0
الإجمالي	40	100.0	40	100.0

وجود كوادر متوسطة ومدرسين وتقنيين وأطباء وكبار ضباط الجيش، يعكس ضخامة ظاهرة الاستبعاد من الأسواق الرسمية والخاصة من جهة، وبزوغ سوق للمساكن ذات المستوى المتوسط في مناطق التحضر العشوائي من جهة أخرى تلبي الاحتياجات الخاصة لهذه الفئات.

خلال بحثنا الميداني اكتشفنا بين المستأجرين من يرغب في استئجار مساكن أنتجتها الجمعية التعاونية أو مولها بنك التعمير والإسكان. وهؤلاء المستأجرون متزوجون حديثًا

ويقيمون مؤقتًا في المنطقة في انتظار استلامهم المسكن الموعود، ويدفعون 25 جنيهًا إيجارًا شهريًا في عرب الجسر ويسددون في نفس الوقت 25 % من راتبهم الشهري لبنك التعمير والإسكان أو الجمعية التعاونية وهم يمثلون 10 % من عينة البحث، ولكل من الزوجين راتب.

أكثر سكان المناطق فقرًا هم بلا شك من يقيمون في البيوت الهشة أو يستأجرون غرفًا في شقق يتقاسمونها مع أسر أخرى.

فلنتناول دخول الملاك ودخول المستأجرين قبل أن نقيم العلاقة بين رواتب المستأجرين، ونوع المسكن الذي يشغلونه وبين قيمة الخلو أو مقدم الإيجار.

(جـ) دخول الملاك والمستأجرين

من المدهش ملاحظة أن 37.5 % من المستأجرين والملاك لهم رواتب تعادل أو تقل عن 70 جنيهًا شهريًا. ومن يمكن تصنيفهم تحت خط الفقر يمثلون 35 % من المستأجرين و 25 % من الملاك بالنسبة للدخول الحضرية.

متوسط دخول المستأجرين يتراوح بين 70 – 90 جنيهًا شهريًا، أما متوسط دخول الملاك فيتراوح بين 90 – 100 جنيه شهريًا. في أعلى سلم الدخول نجد 37.5 % من الملاك يفوق دخلهم 150 جنيهًا في مقابل 20 % من المستأجرين.

يبخس الملاك قيمة دخولهم الشهرية لأنهم لا يضيفون لها الإيجارات المحصلة. ولم يقروا إلا براتبهم أو دخولهم من التجارة أو من شركة البناء التي يديرونها.

متوسط دخول سكان عرب الجسر أعلى من متوسط الدخول في جميع مناطق التحضر العشوائي الأخرى، وهذا لا يثير الدهشة إذ إن عرب الجسر تتمتع بوضع مميز بالنسبة لتجهيزات البنية الأساسية ووسائل المواصلات.

العلاقة بين الدخل ونوع السكن ليست علاقة آلية. فقيمة الإيجار المدفوع ومساحة الشقة تتأثران بتاريخ الوصول إلى المنطقة وبمقدم الإيجار أو الخلو المطلوب.

وهكذا عندما يصل المستأجر إلى المنطقة عام 1974 يدفع إيجارًا يبلغ 6 جنيهات شهريًا لشقة مكونة من غرفتين مساحتها 50م^2 ويبلغ راتبه الشهري 150 جنيهًا، ويدفع مقدم إيجار 200 جنيه.

جدول (47): دخول الملاك والمستأجرين

	المستأجرون		المــلاك	
الدخل الشهري بالجنيه	%	تراكمية	%	تراكمية
من 0 إلى 30	12.5	12.5	2.5	2.5
من 30 إلى 50	22.5	35.0	22.5	25.0
من 50 إلى 70	2.5	37.5	12.5	37.5
من 70 إلى 90	17.5	55.0	5.0	42.5
من 90 إلى 100	15.0	70.0	15.0	57.5
من 100 إلى 120	10.0	80.0	5.0	62.5
أكثر من 120	20.0	100.0	37.5	100.0

المصدر: بحث بالعينة

في المقابل، مستأجر آخر وصل المنطقة عام 1978 ويبلغ دخله 80 جنيهًا شهريًا، سوف يدفع مقدم إيجار 400 جنيه لاستئجار غرفة في شقة بإيجار 8 جنيهات. وبالنسبة لشقة من حجرتين مساحتها 50 م^2 سوف يطلب المالك مقدمًا يبلغ 1500 جنيه. هذا النمط من السكن سيخصص من الآن فصاعدًا لذوي الدخول التي تتعدى 120 جنيهًا شهريًا. وإذا كانت الإيجارات في مقدرة فئات الدخول هذه، لأنها تتراوح بين 15 – 30 جنيهًا شهريًا، فإن المقدمات المطلوبة تمثل عائقًا كبيرًا. وسنتناول هذه الأوضاع عن كثب. من بين المستأجرين الخمسة عشر الذين لديهم دخل يتراوح بين صفر و50 جنيهًا شهريًا:

1– مستأجرون يقل دخلهم عن 30 جنيهًا يقيمون في إحدى غرف شقة، مساحة الغرفة 15 م^2.

2– مستأجرون دخلهم 50 جنيهًا يقيمون في شقة من غرفتين مساحتها من 40 – 50م^2.

الإيجارات المسددة تتراوح بين 4 جنيهات للعشش على الأقل، و10 جنيهات كحد أقصى للشقة ذات الغرفتين. ومتوسط عدد أفراد الأسرة في هذه الفئة الاجتماعية يصل إلى 6 أفراد.

من بين المستأجرين الـ 14 الذين يتراوح دخلهم بين 51 – 100 جنيه شهريًا

– مستأجرون لديهم دخل يتراوح بين 60 – 85 جنيهًا شهريًا. يستأجرون غرفًا في شقق، إيجار الغرفة يتراوح بين 6 و 8 جنيهات شهريًا. وهي ظاهرة تدعو للدهشة، ولكن من

المفيد الإشارة إلى أنهم وصلوا في المنطقة عام 1981، و لم يكن في مقدورهم دفع الخلوات الباهظة التي كان يطلبها الملاك للشقق ذات الغرفتين.

- مستأجرون يتراوح دخلهم بين 90 – 100 جنيه، يقيمون جميعهم في شقق ذات غرفتين مساحتها تتراوح بين 30 – 45 م^2 ، وإيجارها الشهري بين 10 جنيهات (شقتان)، و15 جنيهًا (شقتان) 9 و 25 جنيهًا (ثلاث شقق).
- مستأجران دخلهم يتجاوز 100 جنيه يقيمان في شقة من ثلاث غرف مساحتها 60م^2 ويدفعون إيجارًا 30 جنيهًا شهريًا.

متوسط عدد أفراد الأسر في نوعية الدخول هذه يصل إلى 4 أفراد.

من بين العشرة مستأجرين المتبقين ذوي الدخول التي تتجاوز 140 جنيهًا

- مستأجرون دخلهم 150 جنيهًا وصلوا إلى المنطقة عام 1974،1973 ويقيمون في شقة من غرفتين مساحتها 50 م^2 إيجارها الشهري يتراوح بين 6.50 و 15 جنيهًا.
- مستأجرون يقيمون في شقق من ثلاث غرف مساحتها 50 م^2 بإيجار شهري 30 جنيهًا.
- مستأجرون يشغلون شققًا من 4 غرف مساحتها 100 م^2 وإيجارها الشهري 40 جنيهًا.

(د) تسلسل عملية الاستبعاد

عندما تحاول الدولة والشركات الرأسمالية للإنتاج العقاري أن تطرد من مجال أعمالها الفئات الاجتماعية غير القادرة على السداد، فإن تلك الفئات تجد نفسها لا محالة فريسة لآليات السوق التي تحتوي البعض وتلفظ البعض الآخر حسب قدرتهم على السداد.

في حالة القاهرة، هناك أمر فريد يجب الإشارة إليه:

في أغلب بلاد العالم الثالث، وعندما تنمو منطقة، يقوم المستحوذون القدامى ببيع بيوتهم الهشة وأراضيهم لشركات عقارية أو مستثمرين. ويبحثون عن أراض أخرى في مناطق أبعد، ففي القاهرة يظل الملاك متماسكين يستغلون إلى أقصى مدى الإمكانيات الجديدة المتاحة، وينتقلون إلى التنمية العقارية الصغيرة ذات الطابع الرأسمالي ويقومون بإنجاز امتدادات رأسية للمباني ويقسمون الشقق إلى غرف. ويصبح الاستثمار العقاري بالنسبة لهم أداة لاستخراج فائض القيمة العقاري وأيضًا فائض قيمة آخر من مجال آخر.

سوف يستبعد من المنطقة بأكملها المستأجرون المستبعدون من البيوت الهشة الذين كانوا في بادئ الأمر يجدون مكانًا في المنطقة باستخدام تعويض الطرد الذي حصلوا عليه من المالك، وكانوا يدفعونه لمالك آخر في نفس المنطقة.

ومع نمو المنطقة يتخذ استبعاد المستأجرين نسبًا أخرى واتجاهًا آخر حيث تتضاعف متطلبات الملاك: فكل مستأجر جديد قادر على سداد مقدم أو خلو أعلى من مبلغ الطرد الذي يتسلمه مالك البيوت الهشة، يحل محل المستأجر القديم الذي يتم طرده.

ومع تزايد الطلب على السكن فإن العلاقات بين مالكي البيوت الهشة ومستأجريها تتغير. فلا تستمر العلاقات الودودة حتى بين أعضاء الأسرة الواحدة[14]. ولأن علاقات القوى بينهما في صالح المالك، فإن المستأجر مضطر إلى قبول التعويض المعروض عليه والبحث عن بيت هش آخر أبعد في منطقة ما زالت في بداية تكوينها. ربما يذهب حتى إلى قريته الأصلية الموجودة بالقرب من المنطقة التي تكون في طور التحضر.

الانتقال من التنمية العقارية الصغيرة إلى التنمية العقارية الكبيرة والذي حققه الأعيان القدامى وبدو سيناء سوف يجعل المنطقة ليست في متناول حتى الفئات العليا من الطبقات المتوسطة. فالفقراء هم أيضًا سيجبرون على البحث في منطقة أبعد أو يكتفون بشقة صغيرة ذات حجرتين مساحتها 50 م^2 يدفعون لها مقدمًا يتراوح بين 1000 – 2000 جنيه.

سيترجم تعميم المضاربة العقارية إلى ظهور عدة أوضاع من بينها وجود عدد كبير من المساكن الخالية. وتتراوح المقدمات الباهظة التي يطلبها الملاك بين 4000 – 5000 جنيه مما يتجاوز القدرات الادخارية للفئات الاجتماعية التي تتوجه إليها هذه السوق. ولا يوجد في العمارات ذات المستوى المتوسط والتي تطل على طريق مصر – الإسماعيلية أو الطرق العريضة ذات العشرين مترًا هذه الشقق الخالية، ولكن يوجد أغلبها في الجزء الجنوبي من المنطقة في قطاعات لم تجهز بعد بالكامل.

هكذا يتم تسلسل الاستبعاد ويستمر، ويعاد إنشاء المناطق العشوائية ووكلاءها في منطقة أبعد وتنمو وتعود لنفس آليات الاستبعاد والاحتواء.

تاسعًا: العلاقات الاجتماعية في عرب الجسر

العلاقات الاجتماعية في عرب الجسر هي علاقات تصارعية تحتضن علاقات أكثر تعقيدًا على مستوى التبعية والتحالفات. فمع نمو المنطقة وتنظيم المساحة وتقسيمها ومع تفتيت التجانس تصبح علاقات الإخلاء والاستبعاد مسيطرة بدلاً من علاقات المساندة القديمة. وتتسع الهوة بين المستأجرين والملاك، وبين السكان والتجار، وبين السكان وأعضاء المجالس المحلية، وتصبح الدولة حكمًا بينهم وهي التي كان من المفترض أن يعبأ سكان المنطقة ضدها.

فالمستأجرون الغضبى من المتطلبات الباهظة للملاك يطلبون تدخل لجنة تحديد الإيجارات وقد يتقدمون أيضًا ببلاغات ضد صغار التجار الذين يحصلون على حصص من المواد التموينية الأساسية، وبدلاً من بيعها بالأسعار المدعمة يبيعونها بسعر السوق. غير أن غياب الروح الجماعية الناتجة عن الأيديولوجية السائدة أقوى وأكثر سيطرة، كل يبحث عن حل فردي لمشكلته، إما عن طريق الهجرة أو أي سبيل متاحة.

المستأجر الذي يقبل تسديد المبلغ الذي يطلبه المالك يستبعد مستأجرًا آخر. فالمهم بالنسبة له أن يسكن اليوم، فربما يكون الغد متأخرًا. ويحدث أحيانًا أن يأخذ المستأجر صف المالك ويدافع عن مصالحه في مواجهة مستأجر جديد. وحتى في الحواري الضيقة لم يعد السكان يعرفون بعضهم البعض دون حديث. واستشرت بين الملاك عداوات دنيئة. فكل مالك يبلغ عن جاره بأنه مستغل. ومستحوذ على الأرض بطريق غير شرعي ويتجاوز كل الحدود الخاصة بمقدمات السكن، في حين يعتبر نفسه أمينًا وقانونيًا لأنه اشترى قطعة أرضه ويتصور أن متطلباته معقولة. وفي الواقع فهو يتمنى أن يكون في مكان المالك الآخر الذي يحسده لأنه حظي بفرص لم ينلها هو.

تتبقى بعض مظاهر المساندة والترابط داخل الجمعيات الريفية المنغلقة نسبيًا على نفسها في أحياء فرعية تقطنها جماعة من أصل جغرافي واحد. هذا الترابط يأخذ شكلاً مهنيًا وأغلب الأعضاء العاملين في الجمعيات الثلاث التي تضم أعضاء من الصعيد يمارسون مهنة البناء، هذا الترابط داخل الجماعات يظهر جليًا في الأفراح والمآتم. وتتسم هذه العلاقات بالتبعية تجاه رؤساء الطوائف المسنين وهم أول مهاجرين ومقسمي أراض، ولهذه التبعية مظهر أيديولوجي وسياسي. فهؤلاء الرؤساء هم أعضاء في الحزب الوطني الحاكم ومعهم بدو سيناء وأعيان يديرون فرعي الحزب في المنطقة والمساجد التي بنوها.

وتأثيرهم يخص فقط أعضاء جمعيتهم وفي المقابل، فالعلاقات أكثر تصارعية في الطائفة التي ترجع أصولها إلى عزبة الزهراء. لا تنتهي الخصومات حول الأرض والتي تضع أعضاء الأسرة في مواجهة بعضها البعض. و لم يعد من السهل إحصاء الدعاوي المرفوعة من بعضهم ضد البعض الآخر لتقنين تملك الأرض.

إذا أردنا تصوير العلاقات في عرب الجسر على نحو مبسط، يمكننا تقسيمها كالتالي: من جهة أعيان المنطقة حلفاء الدولة، ومن جهة أخرى السكان والملاك والمستأجرون، ولا يعير أغلبهم اهتمامًا لما يجري في المنطقة وتحاول الأقلية منهم ولأسباب شخصية الالتحاق بفئة من الفئات المتحالفة مع الدولة.

العلاقات بين السكان في مجملهم والدولة لا تمر عبر فروع الحزب الوطني. إذ إن أعضاء هذا الحزب لم يخترهم السكان و لم ينتخبوهم، ولا يتمتعون بأية شرعية. فقد انتموا للحزب لوصوليتهم وللدفاع عن مصالحهم الخاصة: نائب المنطقة محامي وابن عمدة العزبة الأسبق، قام باستغلال الدعم الذي منحته الدولة للمنطقة لإقامة شبكة ثانوية لتغذيتها بالماء الصالح للشرب في تركيب طلمبات جديدة لري أراضيه الزراعية!

العلاقات بين السلطات العامة وسكان عرب الجسر لم تعد تتخذ شكل العلاقات التصارعية بين فئتين، واحدة منها منظمة وقادرة على الدفاع عن مصالحها. كل شخص أو مجموعة من الأشخاص المتوافقين ولهم انتماءات طبقية واحدة يتفاوضون مع السلطات العامة بشكل فردي.

هذا الوضع الجديد لاحظناه بأنفسنا عندما قام بنك ناصر (بيت المال سابقًا) بمطالبة الملاك الحاليين الذين استحوذوا على أراضيهم عبر مقسمي الأراضي على نحو غير شرعي بسداد ثمن الأرض مرة أخرى بالسعر الحالي للمتر المربع، لم يظهر أي ترابط أو مساندة. بل بالعكس حاول كل واحد منهم الإبلاغ عن الآخرين لكي يبرئ نفسه. وفي الحالة الأخرى يحاول المبلغ عنه النجاة بأقل قدرٍ من الخسائر.

وأكثر الجماعات ترابطًا هم الملاك ومستأجرو البيوت الهشة الموجودة في المواقع الخلفية من المنطقة. وهذه البيوت مهددة من المقاولين الذين يحاولون إخضاع الملاك، ومن الدولة في آن واحد.

ولما كانت الدولة غير قادرة على التصدي للمباني الأسمنتية، فهي تستعرض قوتها على السكان العزل لتأكيد سلطتها.

ينظم هؤلاء السكان تجمعات في الشياخة الشرقية للمطالبة بعدم هدم بيوتهم الهشة التي هدمت مرة وأعادوا بناءها مباشرة في نفس المكان عقب انصراف قوى الأمن والبلدوزرات. هؤلاء السكان معزولون في المنطقة بالرغم من قربهم، وربما لم يشعر بهم أحد.

في جنوب المنطقة حيث العمارات ذات الثمانية طوابق، يتميز تمامًا السكان الأكثر يسرًا عن غالبية سكان عرب الجسر، فهم يتشبهون بسكان مصر الجديدة التي توازي امتداداتها طريق مصر – الإسماعيلية. وعندما يسألون عن مكان إقامتهم يجيبون بفخر "أمام فندق السلام في مصر الجديدة".

تطور العلاقات الاجتماعية في عرب الجسر هو على شاكلة المجتمع بأكمله، وقد ولّد تعميم المضاربة العقارية والفساد أيديولوجية فردية تمحي أي شكل من أشكال المطالبة الجماعية. الذين لم يتمكنوا من الهجرة وعليهم أن يعيشوا على إيقاع من هاجروا وإيقاع التضخم يصبحون بدورهم "مصاصي دماء".

عاشرًا: بعض الحالات الممثلة لسكان ووكلاء التنمية العقارية في عرب الجسر

(أ) مستأجرون

(1) مدرسون

بيبي وعبده زوجان يعملان مدرسين ويحملان شهادة الليسانس من كلية الآداب. فقد حصلت هي على دبلومة الفلسفة، بينما حصل هو عليها في اللغة العبرية. ويقطنان في شقة من غرفتين مساحتها 45 م^2 في الدور الأرضي من عمارة صغيرة ذات ثلاثة طوابق. ويسددان إيجارًا شهريًا يبلغ 15 جنيهًا.

وصل عبده إلى المنطقة عام 1965 مع أسرته وأهله من إحدى قرى المطرية. هاجرت الأسرة إلى القاهرة واستقرت على حدود المنطقة في أرض نزعت الدولة ملكيتها في عام 1965 للمنفعة العامة. كان والده بقالاً، أفلس وضاعت تجارته وبيته في نفس الوقت. عندما وصلوا إلى عرب الجسر شغلوا أرضًا مساحتها 175م^2 بنوا عليها بيتًا غرفة تلو الأخرى لاستخدامهم الخاص. وعندما قرر عبده الزواج في عام 1974 ، 1975، استأجر شقة في المنطقة يفصلها شارعان عن منزل الأسرة، في هذا الوقت لم يطلب منه مقدم أو خلو، وكانت العمارة تفتقر إلى المياه والصرف الصحي ولكنها متصلة بالكهرباء. وقد ظلوا بها ثلاث

سنوات بدون مياه أو صرف صحي عدا "ترانش" يفرغ مرة كل ثلاثة أشهر. وقد اضطروا إلى تركيب التجهيزات الصحية على نفقتهم.

وكلما ارتفعت العمارة التي يقيمون فيها، وزادات الكثافة السكانية، كلما طفح البئر بشكل أسرع. ودفع بناء مسجد على ناصية شارعهم السكان إلى تجميع أموال لدفع مصاريف توصيل المياه عن طريق الماسورة الثانوية التي كانت تغذي المسجد. وليس لدى بيبي وعبده أطفال، لوعيهما بالمشاكل التي تواجههما وبإمكانياتهما المتواضعة.

تعمل بيبي مدرسة في مدرسة ومرتبها 45 جنيهًا شهريًا، وتستخدم المواصلات العامة للذهاب إلى العمل، وفي تقديرها أن المنطقة مجهزة على نحو جيد حاليًا عما كانت عليه عندما كانت تسير كيلو مترًا ونصف الكيلو متر لتستقل المترو. وقد عمل عبده في البداية صحفيًا بالقطعة في وكالة أنباء، وعقب اتفاقية كامب دفيد والتبادل الثقافي المنصوص عليه في هذه الاتفاقية، خشي أن يجبر على العمل في هذا المجال والتعاون مع إسرائيل، ففضل العمل في التدريس براتب يوازي راتب زوجته. وقد أهدى لهم بعض أقاربهم الذين يعملون في البلاد العربية الأجهزة الكهربائية التي يمتلكونها (ثلاجة، تليفزيون، راديو كاسيت، وغسالة).

"راتبنا 90 جنيهًا شهريًا. ومنذ 6 سنوات، عندما تزوجنا كان دخلنا النصف. وكان سعر التليفزيون الأبيض والأسود في ذلك الوقت 250 جنيهًا يعد حلمًا مستحيلاً".

لم يسافرا في إجازة خارج القاهرة قط. "حاليًا، لتمضية ثلاثة أيام بالإسكندرية يجب أن تدفع 75 جنيهًا!"، ولا يذهبان إلى السينما إلا نادرًا، أما المسرح فارتيادهما له أكثر ندرة، إلا إذا لبيا دعوة أصدقاء من نفس المهنة.

ولما كانا قد أتما دراستهما العليا، فكانا يتمنيان أن يصلا إلى ظروف أفضل من هذه. ويؤكد غيظهم وكدهم وكبتهم ويأسهم هذا الحي بشوارعه وحواريه المتربة بدون أسفلت، الغارقة على نحو دائم في مياة المجاري العفنة، وشكل المباني الفقير نسبيًا والسكان غير الحضريين في أغلبهم. وما زال أمامهما بعض الفرص للخروج من هذا الوضع، إذ ما زال لديهما الإمكانيات التي يمكن استغلالها.

في منتصف عام 1982 سافرا إلى الجزائر حيث وجدت بيبي وحدها عملاً كمدرسة. وخلال السنة الأولى التهمت الديون مدخراتهما التي تراكمت عليهما في مصر قبل سفرهما. وكان لارتفاع تكاليف المعيشة في البلاد العربية المنتجة للبترول بالإضافة إلى التضخم المستمر لسعر الأراضي والعقارات في مصر، قد أقنعهما بأن الخيارات تتقلص.

بالنسبة لأصغر شقة في مناطق التحضر العشوائي، كان يجب أن يدفعا بين 2000 – 2500 جنيه كخلو. و لم يكن في نيتهما شراء أرض في منطقة تحضر عشوائي أخرى أكثر بعدًا عن وسط العاصمة، ويظلا طوال حياتهما يخصصان مدخراتهما المحدودة للحجارة ألم يسافرا بهدف تغيير وضعهما كسكان في مناطق التحضر العشوائي؟ هل كانا سيعودان إلى نقطة البداية ليعيشا عدة سنوات أخرى دون أي وسائل للراحة؟ ولماذا يحرمان نفسيهما في المنفى ليدخرا نقودًا ستسمح لهم بالوصول إلى "أقل القليل". وأقل القليل يمتلكانه أصلاً، وهكذا قررا أن يستغلا هذا القليل في السفر واكتشاف العالم في حدود إمكانياتهما.

حالة هذين الزوجين ليست أكثر الحالات بؤسًا، غير أنها تعكس إفقار الفئات الاجتماعية المتوسطة، فإن الزيادة المجنونة للأسعار في كل المجالات "التضخم يصل إلى 30 % سنويًا" بدأت في إلغاء الامتيازات التي كان يحصل عليها العاملون في البلاد العربية. لم يعد هذا السفر يعطي الحق في "المدينة الشرعية". الأيدي العاملة شديدة التخصص فقط (أطباء، مهندسون، أساتذة الجامعات) الذين سافروا إلى البلاد العربية منذ عدة سنوات هم فقط الذين يمتلكون الحق في المدينة الشرعية.

(2) أسرة كبيرة العدد

مكونة من 7 أفراد، الأب والأم وخمسة أولاد، منهم 4 صغار وابنة تبلغ 14 عامًا. هذه الأسرة تقيم في شقة من غرفتين مساحتها 45 م^2 منذ عام 1976. وكانوا من قبل يقيمون مكدسين مع أهلهم في مسكن مشترك. ولكي يدفعوا 500 جنيه كمقدم إيجار اضطرت الزوجة أن تبيع مصاغها وتم استكمال المبلغ عن طريق الاستدانة من الأصدقاء والأقارب.

شخصان يعملان في هذه الأسرة وهما الأب: عامل ماهر في المصانع الحربية بحلوان يبلغ راتبه 50 جنيهًا شهريًا، والابنة الكبرى تعمل لدى كوافير في المنطقة وتربح 12 جنيهًا شهريًا. ويبلغ إيجار الشقة 15 جنيهًا شهريًا. وفي عام 1979 قرر الأب السفر إلى بلد عربي. وخلال عامين أرسل أموالاً لأسرته بانتظام، ونجح في شراء أدوات منزلية كهربائية، وفي تسديد ديونه.

بفضل زيادة دخل رب الأسرة، تستطيع الأسرة تلبية احتياجاتها، وتضحي من أجل الادخار، وهكذا فهم يأكلون اللحم مرة واحدة شهريًا، ويتناوب الفول والعدس طوال الأسبوع. والتليفزيون هو وسيلة الترفيه الوحيدة لديهم، وهو نافذتهم الوحيدة على العالم

الخارجي، وهذا العالم مختلف تمامًا عن صورتهم ولا يمثلهم. وتذهب الزوجة إلى سوق المنطقة، وتذهب أحيانًا لزيارة أقاربها الذين يقيمون أيضًا في عرب الجسر. وهي لا تعرف مصر الجديدة وتجرأت مرة أخرى في حياتها وذهبت مع زوجها إلى هذا المركز الحديث. وهي قانعة بهذه المنطقة لأنها تجد فيها كل احتياجاتها. و لم يعد لها سبب "للشكوى" بعد أن أصبحت لهم شقة مستقلة والتي تمثل قمة أحلامهم. وعندما يعود زوجها نهائيًا، ربما يشتري تاكسيًا ويعمل لحسابه، ويكبر الأبناء ويعملون..... كل شيء سيتحسن..... أن تحيا وتموت في عرب الجسر بعد أن ذقت حلاوة الاستقلال بالمسكن حتى ولو كان ضيقًا، ففي النهاية أنت في القاهرة الكبرى".

(3) أرملة

وصلت أم عبد الآخر إلى عرب الجسر في عام 1967. كانت قبل ذلك تقيم في غرفة بواب مع ابنتها وزوجها وأولادهم في عمارة بمصر الجديدة. عند وصولهم استولوا على قطعة أرض مساحتها 200 م^2 (استولوا أو اشتروا من الصعب معرفة ذلك بدقة). ضاعفوا من بناء بيوت الطين في البداية، ثم شرعوا في بناء عمارة من ثلاثة طوابق أخذوا في تعليتها على قطعة أرض مساحتها 100 م^2.

اضطرت أم عبد الآخر أن تنتقل إلى عشة من الطين مقامة على الأرض خلف العمارة. دخلها الوحيد هو معاش زوجها الذي يبلغ 10 جنيهات شهريًا تدفع نصفه لابنتها مالكة الأرض والبيت. وعند الحديث عنها تطلق عليها دائمًا اسم "المالكة" وليست "ابنتي" وأحد أبنائها وهو مجند يرسل لها من آن إلى آخر مبلغًا صغيرًا لمساعدتها، ومساحة عشتها 6 م^2 وليس فيها مياه ولا كهرباء.

منذ فترة، بدأت في تجميع الملابس القديمة وقطع القماش لعمل كرات مخصصة لصناعة الكليم. وتعمل بالمنزل لحساب مصنع نسيج يدوي. ولكن هذا العمل غير مربح كثيرًا، بالإضافة إلى ذلك فهي تفقد البصر تدريجيًا. وإقامتها مؤقتة، و"ابنتها" لا تشفق عليها بالمرة، وهي في انتظار ترحيلها في أي وقت حيث تنوي المالكة بناء القطعة.

تبلغ أم عبد الآخر 58 عامًا، وتتمنى العودة إلى مسقط رأسها في صعيد مصر، "لأن المدينة الكبيرة غيرت التقاليد، وجمدت قلوب الناس".

(ب) المقاولون

الحاج عبد المنعم مقاول متخصص في الدهانات، لديه شركة صغيرة يعمل بها خمسة عمال بصفة دائمة. وهو عضو في جمعية الحواويش الريفية. وصل إلى المنطقة عام 1961 مع أوائل أعضاء الجمعية، واشترى قطعة أرض مساحتها 100 م^2 حيث بنى دورًا أرضيًا حوّله إلى مقهى وشغل غرفة خلفه.

وقد أصبح مقهاه بسرعة مكانًا للقاء البدو العرب موزعي المخدرات والمخبرين الذين يطاردونهم، وكان يعاونهم. وكانت تجارته الصغيرة ونشاطه كمقاول يدران عليه دخلاً معقولاً ولكنه غير كاف. في عام 1971 سافر إلى ليبيا سيرًا على الأقدام وهناك أعادوه من على الحدود، ثم سافر إلى السعودية.

أقام هناك عشر سنوات متصلة وخلالها موّل بمفرده بناء عمارتين من ثلاثة طوابق، ثم شارك عمه مقاول السقالات لتمويل بناء عمارة كبيرة ثالثة من ثمانية طوابق على طريق أحمد عصمت يحتوي كل طابق على ثلاث شقق.

يعمل الحاج عبد المنعم لحسابه الخاص منذ عودته إلى مصر ويشرف على تنفيذ الأعمال دون أن يشارك بنفسه. وهو فخور بشدة بمستأجريه، فمن بينهم المهندس الكيميائي وميكانيكي في فندق السلام وطبيب أسنان وأحد كبار ضباط الجيش وموظف متوسط. " كلهم ولاد ناس " كما يقول. " أنا لا أعقد صفقات مربحة، بالنسبة لشقة من ثلاث غرف أطلب مقدمًا 2000 جنيه، ولا أحصل على خلوات، فأنا حاج، ولكن كنت في حاجة إلى مساعدة مادية للانتهاء من البناء، ولا أحب اللجوء إلى البنوك، الإجراءات هناك طويلة، ويطلبون أوراقًا لا حصر لها، ومراحلهم كثيرة ولا تنسى الفائدة. وعندما أطلب من مستأجر أن يساعدني، فأنا أساعده كذلك لأنني أطلب إيجارات معقولة وأعطيه شقة كاملة التشطيب... أنا مبيض وزملائي هم الذين يقومون بأعمال البياض، أما بالنسبة للأعمال الأخرى، فألجأ إلى مقاولي الحواويش وهم لا يقدمون لي أسعارًا خاصة، ولكنهم لا يغشونني".

"أنا لست كبقية مقاولي المنطقة، فأنا أختار زبائني وأرضيهم تمامًا". "أحمد الله، فأنا اليوم مالك لثلاث عمارات بها 40 شقة. الدور الأرضي من عمارة طريق أحمد عصمت سأحوله إلى معرض أدوات صحية...... فقد أصبح من الصعب الاستثمار في العقارات! ومع عمي سنبني مصنعًا صغيرًا لصناعة البلاط، إذ يجب أن نترك هذا المجال في الوقت

المناسب لنستثمر في مجال آخر من المجالات الأكثر ضمانًا. وكبداية يمكننا توريد بلاط لجميع مقاولي جمعية الحواويش وهكذا فاحتمالات نجاح المصنع موجودة" .

" دخلت الحزب الوطني في عرب الجسر، حتى أتقي المشاكل ويمكنني أيضًا الحصول على زبائن من خلال هذه العضوية " .

ختــام

يشبه نمو عرب الجسر نمو جميع مناطق التحضر العشوائي خلال السنوات الماضية، لقد أصبح مؤكدًا أن السكن العشوائي في القاهرة ليس مطابقًا للفقر ولعدم الشرعية على نحو أقل. لما يمكن إذن مطابقته؟ نرى أن أكثر الألفاظ ملائمة هي السكن الشعبي. سكن الأغلبية في مقابل سكن الصفوة الأقلية. الشكل الذي اتخذه هذا السكن خلال العشر سنوات الماضية يشهد على ديناميكيته. ولكن في رأينا أن هذه الديناميكية مصطنعة ومؤقتة، فهي مرتبطة بسياق خاص، حيث اكتسبت خلالها نسبة كبيرة من العاملين أصبحوا قادرين على السداد بفضل العمل في البلاد العربية النفطية.

هذه القدرة على السداد تمت مع تخلي الدولة التدريجي للاستجابة إلى الطلب على السكن من تلك الفئات الاجتماعية، مما أثر على تراكم الانزلاقات في نظام إنتاج وتنمية المساكن في المناطق العشوائية. هل سينمو هذا الانزلاق ويتماسك؟

يمكننا طرح افتراضات استنادًا إلى حالة عرب الجسر.

أظهر تحليل أنماط المتدخلين أنهم لا يمثلون فئة اجتماعية متجانسة، ولا مجموعة اجتماعية مهنية منظمة قادرة على الدفاع عن مصالحها وعلى تكوين مراكز قوى. هؤلاء المتدخلون يشبهون مستثمري المناسبات الذين يستغلون الأزمات والأحوال العامة المواتية، إنهم لا يكونون طبقة متجانسة، إذ ليس لديهم نفس الإستراتيجيات ولا نفس الأهداف، فبين المالك الصغير الذي يحاول زيادة دخله الشهري والمقاول الذي يعمل في اتجاه تراكم سريع للاستثمار في مجال آخر، والمقاول مقسم الأراضي الذي يبغي السيطرة على السوق مع اكتساب استغلال نسبي، بين كل هؤلاء توجد مصالح متفرقة. من جهة أخرى سيظل نمو الشركات الصغيرة محاصرًا حيث جمود العوائق الموجودة في قطاع البناء والتي تجعلها في حالة تبعية دائمة. أقصى حدود لانتشار أعمالهم هو شارع أو قطاع من منطقة، ولكن حتى يتم ذلك يجب الاعتماد على قدرة الملاك على السداد ومساهمة المستأجرين.

استمرار أزمة السكن وتخلي الدولة وقلة السفر للدول العربية بسبب انخفاض أسعار البترول، كل ذلك سيؤدي إلى إفقار فئات اجتماعية واسعة، وعلى ذلك لن يستطيع مستأجرو المستقبل دفع مقدمات بمبالغ كبيرة كما كان يطلب منهم فيما مضى، وسوف يتجه المستحوذون إلى العمل بالقطعة كما يمكن أن ينكمش مجال تدخل المقاولين.

في ظروف كهذه، يمكننا أن نتصور أن التقسيم الرديء سيكون من نصيب الفئات العليا من الطبقات المتوسطة. وأن الاستيلاء وبناء مدن من الصفيح سوف يعمم. أين ستقام مدن الصفيح؟ على الأرض الزراعية؟ على أملاك الدولة؟ وإلى أي مدى سوف تسمح الدولة بهذه الظواهر الجديدة؟

حتى الآن، ظاهرة مدن الصفيح تظل جنينية. ولكن في تقديرنا أن هذه الظاهرة في طريقها إلى النمو.

هوامش

(1) أُنشئ خط سكة حديد محطة الليمون / المطرية عام 1889، وتم ازدواجه من الدمرداش حتى الزيتون في عام 1893 ،ثم من محطة الليمون إلى الدمرداش عام 1904 ،ثم من الزيتون إلى المطرية عام 1906 .أما فرع المطرية /المرج فيرجع إلى عام 1890، انظر Clerget Marcel" القاهرة " Le Caire مرجع سبقت الإشارة إليه ص 110.

(2) إذا ما نظرنا إلى شبرا والعباسية والقبة والمطرية نجد أن ظهور الترام أو السكك الحديدية أو الشارع الرئيسي يسبق التطورات الفعلية، فمنذ عام 1888 بذلت جهود جبارة لتطوير منطقة قصر القبة وقرى الزيتون والمطرية Clerget Marcel " القاهرة" Le Caire مرجع سبقت الإشارة إليه ص 204.

(3) الأمر يتعلق هنا بإحصاء تقديري للسكان حصلنا عليه من الهيئة العامة للكهرباء. نظرًا لأن آخر إحصاء سكاني لمصر يرجع إلى عام 1976.

(4) حسبنا بأنفسنا مساحة المنطقة وفقًا لخريطة عام 1949، حيث كانت الأحواض محدودة وعندما ضاهيناها بخريطة عام 1977 وسألنا المسؤلين استطعنا تحديد الأحواض التي تم تنميتها من قبل الدولة.

(5) نقصد هنا الحرب العربية الإسرائيلية الأولى.

(6) نص المادة رقم 569 "إذا ما تم وضع اليد على أرض أو عقار أو أي حق عقاري أيًا كان، وإذا ما توفر في هذا العمل حسن النية وارتكز في نفس الوقت على حيثية صحيحة فإن فترة التقادم المكتسب هي خمس سنوات. ولا يطبق شرط حسن النية إلا في حالة اكتساب هذا الحق. أما الحيثية الصحيحة فهي وثيقة صادرة من شخص لا يمتلك هذه الملكية أو الحق الذي نريد اكتسابه عن طريق التقادم ويجب أن تكون هذه الوثيقة قد تم تسجيلها وفقًا للقانون.

(7) أطلعتنا على هذا الأمر ابنة مقسم الأراضي التي تسكن في عرب الجسر.

(8) منطقة الأباصيري كانت موضوع دراسة قام بها المركز القومي للأبحاث الاجتماعية والجنائية عام 1980.

(9) في عام 1953 أضرب عمال شبرا الخيمة وطالبوا بعودة الضباط الأحرار إلى ثكناتهم وعودة الديمقراطية. وقد تعامل معهم مجلس قيادة الثورة المشكل غداة ثورة 23 يوليو 1952 بعنف شديد، فأرسل إليهم قوات الأمن التي اغتالت في موقع الحدث قائدي العمال خميس والبكري.

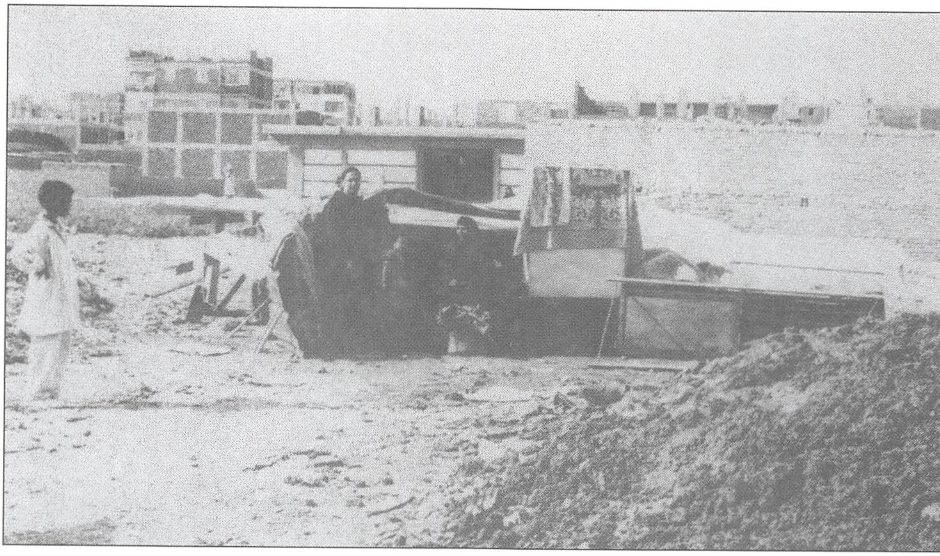
(10) بعض سكان البيوت العشوائية في الجزء الخلفي للمنطقة يعملون في مواقع البناء في حي السلام.

(11) A.B.T. Associates سبقت الإشارة إليها.

(12) في أعقاب اغتيال الرئيس أنور السادات اقتحمت قوات الأمن مساجد المنطقة واستولت على الأسلحة الموجودة بها وأوقفت العديد من السكان المشتبه فيهم.

(13) وفقًا للدراسة التي أجريت حول الإسكان العشوائي في القاهرة. سبقت الإشارة إليها في الهامش رقم 11. نجد أن المناطق التي تتراوح نسبة المباني الموصلة بمرافق البنية التحتية (مياه – مجاري – كهرباء) فيها ما بين 25 % و 50 % سجلت ما بين عامي (1976 – 1981). معدل نمو أسرع من المناطق الأخرى.

(14) انظر حالة أم عبد الآخر.



صورة(47)

البلدوزر مر من هنا لتوه (تصوير: د. جليلة القاضي)



صورة(48)



صورة (49): شمال المنطقة (تصوير: د. جليلة القاضي)



صورة (50): شمال المنطقة (تصوير: د.جليلة القاضي)



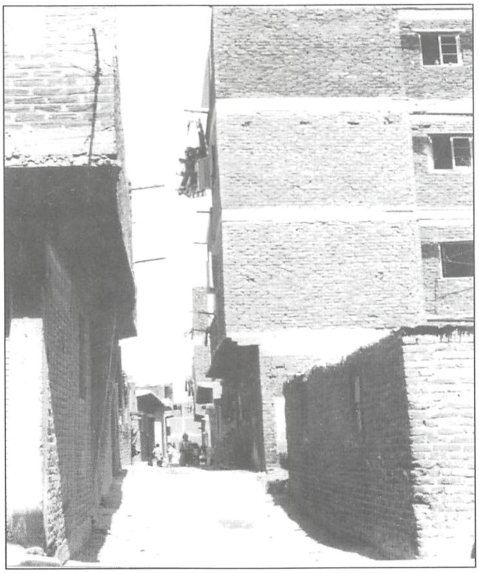
صورة (51): شوارع في عرب الجسر (تصوير: د. جليلة القاضي)



صورة (52): شوارع في عرب الجسر (تصوير: د. جليلة القاضي)



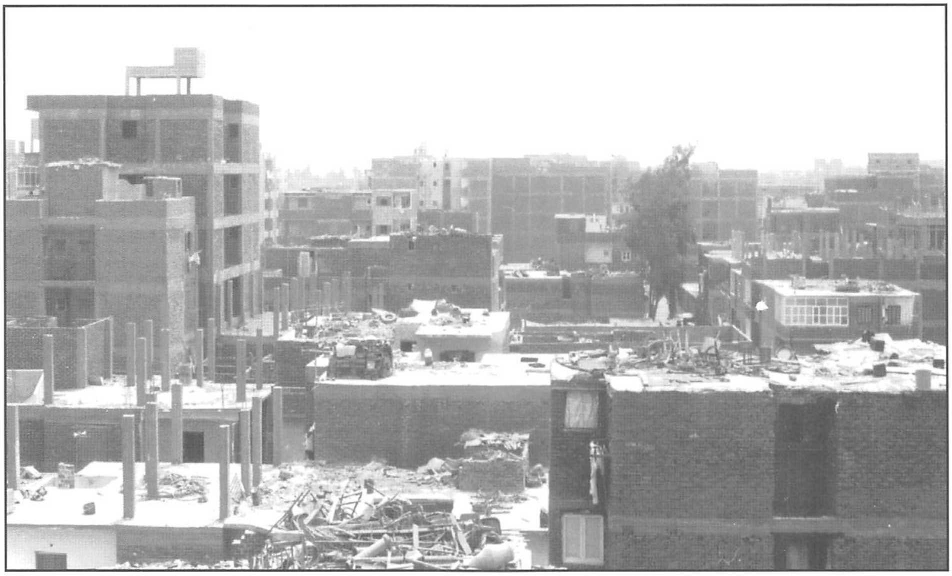
صورة (53): شوارع في عرب الجسر (تصوير: د. جليلة القاضي)



صورة (54): شوارع في عرب الجسر (تصوير: د. جليلة القاضي)



صورة (55): عشة على الطريق السريع (تصوير: د. جليلة القاضي)



صورة (56): بعد مرور عشر سنوات (تصوير: د. جليلة القاضي)



صورة (57): بعد مرور عشر سنوات (تصوير: د. جليلة القاضي)

الخاتمة العامة

"في الواقع أن التحضر العشوائي ليس عشوائيًا بالمرة، لأن نشأته وتطوره ناتجان بالضرورة عن تحالف ضمني أو صريح بين إدارات الدولة وسلطات البلديات من ناحية، والوكلاء الداعمين لإدارة الأراضي والإنتاج العقاري من ناحية أخرى، وهذا التحالف مبني على قبول تقسيم جديد للمهام عن طريق الاستئثار بجزء من ريع الأرض".

تقسيم مهام التحضر

أخيرًا تحددت معالم مستقبل القاهرة وبدأت تتجسد الصورة شيئًا فشيئًا، فالصفوة تنمو مدينتهما في الجهة الشمالية الشرقية وفي المدن الجديدة الصحراوية التابعة للعاصمة مع استمرار توسع القاهرة المدينة الأكثر تعدادًا على حساب الأراضي الزراعية الواقعة شمالها وغربها. وقد ساهمت خطة التحضر لسنة 1982 في دعم وتقوية هذا الاتجاه وأصبح كل شيء يتم كما لو كانت هناك حركتان غير متساويتي القوى ومتضادتي الاتجاه: الأولى تتجه إلى أسفل فتستوعب غالبية السكان والأخرى تنمو إلى أعلى فتستوعب أقلية الصفوة.

إنهما حركتان تنضويان تحت لواء الحيز المكاني وتطبعانه بوضوح وبالتالي تؤديان إلى تقسيم جديد للمهام يقبله الجميع بشرط ضمان عدم التدخل في مختلف المساحات الناتجة.

يضمن هذا التقسيم للمهام في نفس الوقت إعادة توزيع الدخول داخل مختلف الطبقات الاجتماعية عن طريق الاستئثار بجزء من ريع الأرض، وهنا تلعب الأرض دورًا هامًا في إثراء مختلف الطبقات الاجتماعية ولكن بالطبع بطرق متفاوتة.

دور الأرض في إثراء الطبقات الاجتماعية

يعتبر قطاع الأراضي والعقارات حاليًا أحد القطاعات الأكثر حيوية على مستوى الأنشطة الحضرية. فهو قطاع آمن لرؤوس الأموال الباحثة عن زيادة القيمة ووعاء ادخاري للمهاجرين.

تتلخص شروط هذا التوجه كالتالي

– طبيعة البرجوازيين المحليين أصحاب رؤوس الأموال: نظرًا للظروف التاريخية التي ساعدت على نموهم، وبالإضافة لطباعهم الطفيلية والنفعية فإنهم يفضلون الاستثمار فى القطاعات التي لا تحتوي على أي نوع من أنواع المخاطرة وتضمن تحقيق مكسب كبير وسريع.

– تشيع الأزمة الاقتصادية والاجتماعية المرتبطة بأزمة النظام الرأسمالي نوعًا من عدم الثقة والتردد تجاه القطاعات الإنتاجية، كما تخلق جوًا من الشعور بعدم الأمان وتشجيع أنشطة المضاربات.

– إن الظاهرة الحضرية وانتشار أزمة السكن يؤديان بالضرورة إلى اتساع نطاق الطبقات الاجتماعية المستهدفة، ويحافظ على شروط تنمية أنشطة الأراضي والعقارات، أما على مستوى العلاقات الاجتماعية فإن أنشطة العقارات تحدث تغيرات كبيرة وتؤدي إلى إعادة توزيع الدخول داخل مختلف الطبقات الاجتماعية.

– يؤدي تطور أنشطة المضاربة إلى اتساع الطبقات الطفيلية وإلى ظهور شريحة اجتماعية عقارية يرتبط نموها أساسًا بالتكدس السريع لرؤوس الأموال في العقارات والأراضي وتفتقر هذه الشريحة البرجوازية الجديدة إلى الشرعية التاريخية والسلوك البرجوازي. وتظهر طبيعتها الخاصة من خلال طريقة إدارتها للأراضي: تقسيمات عشوائية وبناء عمارات صغيرة.

– تمارس جميع الشرائح البرجوازية بشغف المضاربات على الأراضي والعقارات كما يجذب هذا القطاع أيضًا رؤوس الأموال الأجنبية.

– ونتيجة للفساد أصبح بإمكان صغار المواطنين وكذلك موظفي الإدارة الوسطى المرتبط عملهم بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بالنشاط في الأراضي والعقارات ،الإثراء وزيادة دخولهم.

– ونتيجة للمضاربة (هناك زيادة في أسعار الأراضي وفي تكلفة بناء المساكن) تؤدي الأنشطة في الأراضي والعقارات إلى إفقار بعض الشرائح الاجتماعية عن طريق ممارسة ضغط اقتصادي كبير على دخولهم. يرتبط أيضًا هذا الإفقار للآخرين بآلية تمليك وتوزيع الأراضي وتهميش الأكثر فقرًا، ويرتد هذا التهميش، الاستبعاد من أعلى إلى أسفل ويشارك دون انقطاع في تكاثر وتطوير مناطق التحضر العشوائي بأشكالها المتعددة.

– استقلالية ومستقبل التحضر العشوائي.

– الاستقلالية .

هذا النوع من الإنتاج ليس استقلاليًا:

– فنشأته هي نتاج لقصور وانتقائية أشكال الإنتاج الأخرى الموجودة.

– تطويره مرتبط ارتباطًا لصيقًا بعوامل خارجية لأنه لا يمتلك أساسًا الإمكانيات الداخلية والذاتية للتغيير.

– غالبًا ما لا يمتلك الوكلاء والداعمون حرية الحركة، كما أن هامش مناورتهم محدود وذلك نتيجة لطبيعة مجمل نظام الإنتاج الأرضي والعقاري.

استقلالية مقسمي الأراضي

لا يمتلك هؤلاء المقسمون حرية اختيار مواقع عملياتهم. فالدولة تقطع عليهم طريق الوصول إلى مناطق التحضر الجديدة التي تنشئها وبالتالي لا تترك لهم فرصة اختيار كبيرة ومن ثم فإنهم لا يجدون أمامهم إلا الخيارات التالية:

– شراء أراض من الدولة في المناطق الصحراوية على أن يأخذوا على عاتقهم مهمة إعداد مرافقها: في هذه الحالة يجب وضع مبلغ مبدئي لإخلاء الأرض من أي إشغالات وزيادة قيمتها ومن ثم الاتجاه إلى أعلى والتوجه إلى شريحة السكان الميسورين حيث يتم بصورة كبيرة إرضاء احتياجاتهم عن طريق اللجوء إلى الشركات العامة والخاصة المتخصصة في الأراض وبناء العقارات، إذن تلك مخاطرة كبيرة قد لا يحمد عقباها. ومن ناحية أخرى يتعارض هذا المشروع تعارضًا كبيرًا مع منطق مقسمي الأراضي.

– الحصول على أراض زراعية وتقسيمها عشوائيًا مع إدخال الحد الأدنى من المرافق.

وعادة ما يفضل مقسمو الأراضي الاختيار الثاني المفروض عليهم. وفي هذه الحالة فإن عدم احترام المعايير بتحويل الأراضي الزراعية إلى أراضي بناء بالمخالفة مع القوانين شرط أساسي لعملهم لأنه يضمن لهم عائدًا مجزيًا وفي نفس الوقت يضمن لهم هذا الشرط تصريف بضاعتهم، لأنه إذا كان سعر الأراضي المقسمة يتضمن احترام المعايير يصبح من الصعب بيعهم نظرًا لعشوائية التقسيم الاجتماعي للحيز المكاني.

يجب أن يخضع تحديد الأسعار للطلب، ولذلك فإنه لا يجب أن يتعدى حدًا معينًا. كما أن مقسمي الأراضي لم يحددوا نوعية السكان المستهدفين الذين يجب أن يتوجهوا إليهم ويعرضوا عليهم البيع بالأجل، ولكن القدر أورثهم هذه الشريحة المهمشة من السكان. ومن ناحية أخرى فإن اختيار مكان تقسيماتهم يفرضها عليهم وجود مرافق قريبة أو إمكانية

وجودها مستقبليًا. إذن فإن عملهم يرتبط بالدولة. ومساحة الحرية الوحيدة التي يمتلكونها هي التنظيم الداخلي للتقسيم. وهنا أيضًا لا يملكون استقلالية تامة لأنهم يجب أن يتكيفوا مع الطلب، ذلك لأن التقسيمات الكبيرة تباع بصعوبة بالغة. ويجدر بنا أن نشير إلى أنهم يستثيرون الطلب عن طريق نشر الإعلانات المبوبة في الصحف.

لكن هذا الهامش من المناورة يعتمد على مدى تسامح السلطات العامة معهم والتي من الممكن أن تنقلب عليهم فى أي وقت.

المقاولون

يعتبر المقاولون أقل استقلالية من مقسمي الأراضي. ذلك أنهم لا يستطيعون العمل إلا بناء على طلب من المالك أو من شركة أكبر. لنأخذ على سبيل المثال حالة مقاول مالك أي محرك للعملية فنجد أنه:

- يعمل تحت رحمة موردي مواد البناء بالقطاع العام أو الخاص الذين يبيعون له بالأجل.
- يضطر إلى الالتفاف على معايير البناء عن طريق غش مواد البناء ليحقق بعض الربحية.
- يفرض عليه بشكل أو بآخر نوعية المساكن التي يبنيها فهو لا يستطيع تجاوز عدد معين من الطوابق لأنه لا يملك القدرة على تركيب مصعد ولا يستطيع القيام بتشطيبات فاخرة لأنه لن يستطيع الحصول على عائد مجز لاستثماراته نظرًا لموقع العمارة.
- تفرض عليه الهيكل المنظم جيدًا للإسكان والأشغال العامة أن يقصر مجال نشاطه على المناطق العشوائية.
- وحتى إذا استطاع تكثيف نشاطه عن طريق مضاعفة أعماله في هذه المناطق إلا أنه سيظل دائمًا أسيرًا للشركات المتوسطة والكبيرة.

مستقبل التحضر العشوائي

قدم الإسكان العشوائي ما بين سنة (1976 – 1982) 82 % من المساكن في مصر، ومن المنتظر أن يرتفع ليغطي 90 % من هذا الإنتاج سنة 2000، والسؤال الآن: ما أشكال تطور التحضر العشوائي؟

إذا كنا قد شاهدنا خلال العقدين الماضيين بزوغ شركات تقسيم الأراضي وبناء العقارات في مناطق التحضر العشوائي، فإن زيادة هذا الشكل من الإنتاج الشعبي مرتبط ارتباطًا وثيقًا بعملية إعادة توزيع عائدات البترول على مستوى المنطقة العربية عن طريق الهجرة. إذن يعتبر هذا العامل حاسمًا، وقد أدى إلى تغير نظام إدارة الأراضي والإنتاج العقاري في مجمله، ولكن الجدير بالذكر أيضًا أنه إذا لم توجد بعض الظروف الأخرى فإنه كان من المحتمل أن لا يكون لهذا العامل نفس التأثير.

إن عدم التزام الدولة وارتفاع أسعار الأراضي وانتشار ظاهرة المضاربة العقارية وازدياد الطبقات الاجتماعية فقرًا بسبب الأزمة الاقتصادية جعلنا نفترض بصفة عامة أن جموع العاملين المهمشين ستلجأ بطبيعة الحال إلى تلك الشركات الشعبية لتوفر لها السكن.

وعلى الرغم من ذلك فإن تباطؤ الهجرة الناتج عن انخفاض الأسعار الدولية للبترول والحرب الدائرة بين إيران والعراق وطرد مئات المصريين من ليبيا من الممكن أن يعيق التطور والهيكلة الخاصة بجزء من سوق الإنتاج الشعبي.

ومن ناحية أخرى أصبحت إجراءات حماية الأراضي الزراعية تدريجيًا واقعًا ملموسًا ولكن في المقابل ومع تزايد حدة فقر الفلاحين فإن المكسب الذي من الممكن أن يجنوه من تقسيم وبيع أراضيهم يصب تمامًا عكس تلك الإجراءات الضعيفة.

يبدو لنا أنه من الصعب جدًا استقراء ما يؤول إليه شكل الإنتاج الشعبي، على الرغم من أن بعض المؤشرات تسمح لنا باستخلاص بعض الافتراضات:

– باستطاعتنا أن نتصور أن خلية تقسيم الأراضي (خاصة الشركات) ستنقل مجال أعمالها إلى مناطق التنمية الحضرية الجديدة في الصحراء، ذلك أن قروض البناء الجديدة التي خصصتها الدولة للملاك ستقدم من خلال عمل شركات تقسيم الأراضي والشركات الصغيرة والمتوسطة. وقطعًا ستوجه هذه الخلية الإنتاجية خطابها إلى الطبقات المتوسطة العليا والسؤال الذي يطرح نفسه هو: إلى أي مدى ستتحمل الدولة استمرار تقسيم أملاكها؟

إن ظهور أشكال جديدة للاجتياح على أملاك خاصة أو أملاك الدولة وذلك ببناء أحياء كاملة بالصفيح يجعلنا نفترض ازدياد انزلاق التحضر العشوائي إلى أسفل، ويعتبر هذا الانزلاق نتيجة طبيعية للاتجاه الذي تم بالفعل إلى أعلى والذي يبدو متماسكًا ومتكاثرًا، وأن هذا الانزلاق المزدوج ذا الاتجاهات المتعاكسة والقوى المتفاوتة من الممكن أن يثير توترات اجتماعية وأن يخلق تناقضات جديدة.

دور الدولة

إن دور الدولة كمنظم للعلاقات الاجتماعية وكمخطط هو دور حاسم لذلك يجب أن تتبع السلطة المركزية والمحلية والإدارية نفس طريقة العمل ونفس الإستراتيجية.

كما أن سلوكها تجاه حلفاء الطبقة الحاكمة الموجودين في جميع الشرائح الاجتماعية يجب أن لا يشوبه أي لبس وأن يكون واضحًا عن طريق سن تشريعات "على المقاس" .

بإمكاننا أن نرصد نوعين من تدخل الدولة في المجال الحضري وهما:

1 - الدولة كمخطط.

2 - الدولة كمنظم.

هناك ترابط بين هذين المدخلين. لكن دور الدولة كمنظمة يتناقض مع دورها كمخطط ومشرع. لكن ما المنطق الذي يحكم هذا التناقض؟

إن التخطيط الحضري في مصر كما في أغلب الدول النامية يتسم بطابع يشوبه شدة التميز نظرًا لنقص الموارد والافتقار إلى العقلانية في تداولهم وتخصيصهم، وارتباط ذلك بطبيعة الطبقات الحاكمة فنجد أن "أيديولوجية الرفاهية للجميع تؤدي بالضرورة إلى مميزات خاصة للصفوة" ومن ناحية أخرى فإن التسيب الذي نراه سائدًا في القاهرة لا يقتصر على هذا البلد فقط بل هو ظاهرة عامة منتشرة في جميع مدن دول العالم الثالث ولكن بدرجات متفاوتة.

لكن من واجبنا أن لا تقتصر ملاحظاتنا على وجود القوانين التي للأسف "يتم دائمًا تجاهلها" لكن "إذا كانت هذه القوانين غير صالحة فيجب العمل على اختفائها فورًا من الساحة أو تغييرها".

يعتقد "هنري لوانج" أن عدم قانونية أي وضع هو مدخل أساسي للمفاوضة ولكن العكس صحيح بالنسبة للدولة، فالأمر يصبح كسيف مسلط على رقبة الشخص الواقع تحت طائلة المخالفة: هذا ما نحاول أن نجعل مغتصبي الأراضي يشعرون به فنحن نعلم مدى تأثيره القوي للغاية في المناطق المعتدى عليها لمنع تعزيز المواقف ومنع الاستثمار العقاري.

هذه الفرضية التي طرحها "هنري كوانج" والتي ترتكز على حالات تم رصدها في أمريكا اللاتينية لها نظير في القاهرة خاصة في المناطق المحيطة بالمناطق الصناعية في حلوان، ونفس الشيء ينطبق على عملية إثبات القوة بين السلطات العامة ومغتصبي أملاك الدولة.

أما فيما يتعلق بتقسيم الأراضى الزراعية المباعة دون خدمات إلى طبقات اجتماعية ميسورة يعتقد "ميشيل روشفور" أن القانون يلعب في هذه الحالة دور التصور المنظم

"إنه حقًا تصور، تصور نحن في أمس الحاجة إليه لأنه بالقطع هناك بعض فئات المجتمع التي تجد أنه ليس من الحكمة ولا من العدل ترك الناس دون ماء وكهرباء. لذلك يتم إعداد التشريع سواء بفكر مدرك أو غير مدرك (على الأرجح غير مدرك) بأنه تصور ضروري للحد من التوتر والاعتراضات المحتملة، وفي المقابل نحن ندرك جيدًا أن جزءًا من مساحة المدن الكبرى- خصوصًا ساوباولو- يمتلكه كبار ملاك الأراضي الذين لديهم علاقة مباشرة مع السلطة: والوسيلة الوحيدة لديهم لجني مكاسب جيدة من أراضيهم هي اللجوء إلى تقسيمها، فيتم فقط إزالة جزء بسيط من سطح الأرض لعمل شارع وهمي ثم تباع قطع الأرض بنظام تقسيط مجز للغاية لمالك الأرض".

إن الغموض الذي يحيط موقف الدولة يتضح شيئًا فشيئًا كلما استوعبنا وظيفة القانون ووظيفة مالك الأرض. إن دور الدولة المحرك لإثراء الفئات الاجتماعية الحاكمة يتم بواسطة وسيلتين:

– التخطيط الحضري – الذي يشوبه التمييز – فتقوم الدولة بتوفيق تناقضاتها الداخلية ونسج تحالفات جديدة، والاستحواذ على مجموعة من الناس داخل الطبقات الاجتماعية الأخرى.

– إعداد وتنفيذ تجهيزات البنية التحتية فتخلق أسعارًا عقارية جديدة وتسمح برفع قيمة الأموال الصناعية والعقارية.

المصادر والمراجع

المراجع العربية

- إبراهيم عامر، الأرض و الفلاح، المسألة الزراعية في مصر، القاهرة 1958.
- إبراهيم العيسوي، هبة نصار، محاولات لتقدير الخسائر الاقتصادية للحرب العربية الإسرائيلية، بحث منشور في الاقتصاد في ربع قرن، 1952–1977، الهيئة العامة للكتاب، القاهرة 1978.
- أحمد حسن، جوانب من صورة الزراعة المصرية بعد 25 سنة من ثورة يوليو، بحث منشور في الاقتصاد المصري في ربع قرن، (1952–1977)، الهيئة العامة للكتاب، القاهرة 1978.
- أزمة مصر الاقتصادية الراهنة و الطريق نحو الخروج منها، تقرير مقدم من حزب التجمع إلى المؤتمر القومي عن الاقتصاد في مصر، فبراير 1982.

- الإسكان ومواجهة مشكلته، الخطة القومية للإسكان 1985/1981، الأهرام الاقتصادي، فبراير 1980.
- اللجنة العليا لتخطيط القاهرة الكبري، التخطيط الابتدائى لإقليم القاهرة الكبري، مارس 1970.
- الهيكل الاجتماعي ومشاكل التنمية في برج نور الحمص، دوريات تنظيم الأسرة ، مجلد1، أغسطس. 1977.
- جمال حمدان، شخصية مصر، الجزء الأول، عالم الكتب، القاهرة، 1980.
- جودة عبد الخالق، أهم دلالات الانفتاح الاقتصادي بالنسبة للتحويلات الهيكلية في الاقتصاد المصري، (1971–1977)، الهيئة العامة للكتاب، القاهرة 1978.
- حسن درة، مشكلة السكن، ورقة مقدمة إلى البرلمان المصري، مارس 1981.
- عبد الباسط عبد المعطي، توزيع الفقر فى القرية المصرية، دار الثقافة الجديدة، القاهرة 1979.
- فاتن عبد المنعم، كفاءة أداء التشييد والبناء، رسالة غير منشورة، القاهرة 1982.
- طه شاكر، قضايا التحرر والثورة الاشتراكية، الفارابي، بيروت 1973 .
- محمود عبد الفضيل، التحولات الاقتصادية والاجتماعية في الريف المصري، (1970–1892)، الهيئة العامة للكتاب، القاهرة 1978.
- ميشيل كامل، المجاعة تهدد ملايين الفلاحين، كتابات مصرية، دار الفكر الجديد، بيروت، 1973.

- إعادة ترتيب الأوضاع داخل القلعة الرأسمالية، اليسار المصري، عدد 44، أبريل 1982.
- ميلاد حنا، أريد مسكنا، دار المستقبل العربي، القاهرة 1980.
- كريمة كريم، توزيع الدخل بين الريف و الحضر، بحث منشور في الاقتصاد المصري في ربع قرن، (1952–1977)، الهيئة العامة للكتاب، القاهرة 1978.
- فؤاد مرسي، هذا الانفتاح الاقتصادي، دار الثقافة الجديدة، القاهرة 1979.
- محيا زيتون، الانفتاح الاقتصادي ومشكلة الإسكان، بحث منشور في الانفتاح الاقتصادي، الجذور والحصاد والمستقبل، مركز الدراسات العربية، القاهرة 1982.
- عادل حسين، الاقتصاد المصري من الاستقلال إلى التبعية، (1974–1979)، دار المستقبل العربي، القاهرة1982.

المصادر الإحصائية

- الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء، شركات القطاع الخاص، 1974، مجلد رقم 71/12612 – 79، مارس 1979.
- مجلد رقم 71/12612 – 79، يناير 1979.
- الجهاز المركزي للتعبئة والاحصاء، تعداد السكان، محافظة القاهرة، مجلد رقم 1511–93، الجزء الأول و الثاني، 1978.

الجرائد اليومية و الأسبوعية،

- الأهرام.
- الأخبار.
- الجمهورية.
- الأهالي.
- الأحرار.
- الشعب.
- الأهرام الاقتصادي .
- المصور.
- روز اليوسف.

المراجع الأجنبية

- Abd El Malek (Anouar), *l'Egypte société militaire*, Edit. seuil, Paris 1968 .
- Abu Lughod (Janet), *1001 years Cairo* : *city vitorious*. Princeton, 1971.
- Amin (Samir), *Le développement inégal, essai sur les formations sociales du capitalisme périphérique*, Edit de Minuit, Paris 1973.
- Andrea (B.Rugh), *Coping with poverty in a Ciaro Community, the American university in Cairo*, January 1979.
- Aulas (Marie-Christine), L'Egypte de sadate, bilan d'une époque, ronéo, non publié, 1983.
- Bear (Gabriel), *A history of landownership in modern Egypt, 1800- 1950, Oxford university press*, 1962.
- Berno (Simone), *Propriété foncière et processus d'urbanisation,* C.S.U., 1973.
- Castells (Manuel), La question urbaine, Edit. Maspéro, "Paris, 1973.
- Carassus (Jean), *Logement : prix et production, éléments sur la formation du prix des logements neufs et la production du cadre bâti en France entre 1962 et 1982*, thèse de 3ème cycle, janvier 1983.
- Choukri (Nazli), *Construction and development* : *the effects of labor migration Published in Management of the construction industry* in Egypt. Seminar proceedings, January 19- 20, 1980, Cairo, Egypt.
- Clerget (Marcel), *Le Caire*, le Caire 1934.
- Coing (Henri), *La ville marché de l'emploi*, Edit. P.U.G., 1982.
  - *Capital et habitat populaire*, in Travaux et documents de géographie tropicale, N° 40, 1977.
- Coing (Henri), Lamicq (Hélène), *le secteur informel, contradiction dans l'analyse ou dans la réalité*, I.U.P. Créteil, 1981.
- Dimeglio (Pierre), *Tertiaire, société et espace : les transformations du système commercial en France, 1963- 1973.* Thèse de doctorat en sciences humaines, 3 volumes, May 1983.
- El Kadi (Galila), *Evolution du Caire*, mémoire de maîtrise, Paris VIII, Vincennes, juin 1981.
  - *Stratégie de l'Etat dans la production foncière et immobilière* in, recherches sur l'évolution des systèmes de la promotion foncière et immobilière dans les villes des pays en voie de développement, juin 1981.
  - *La gestion foncière en Egypte, vers une dépossession de l'Etat* ? paper presented in Journées d'études sur l'évolution des systèmes de la production....op.cit, Paris 18- 20 novembre 1982.
  - *Quelques aspects des coopératives de la construction et de l'habitat en Egypte*, ibid, Paris 18- 20 Novembre 1982.

- El Seoufi (Mohamed), *Urbanization of agricultural land, informal settlement* in Cairo. MIT, june 1977.
- Engels (Frederic), *La question du logement* , éditions Sociales, Paris.
  - *La situation de la classe laborieuse en Angleterre*, Editions Sociales, Paris.
- Heykal (Hassanein.M), *L'automne de la colère, l'assasinat de Sadate*, Edit. Ramsey, Paris 1983.
- Hugon (Philippe), *Secteur non structuré ou hétérogénéité des formes de production urbaines. Dualisme sectoriel ou soumission des formes de production au capital. Peut-on dépasser le débat* ? in revue Tiers Monde, Avril-juin 1982.
- Hussein (Mahmoud), *La lutte des classes en Egypte*, Edit. Cahiers Libres, François Maspéro, Paris 1971.
- Ilbert (Robert), *Le Caire, à la recherche d'un modèle*, contribution à la table ronde: Politiques urbaines, Lyon, 1920/ novembre 1982.
- Jolé (Michèle), *Nature et fonction d'un outil de planification , le schéma directeur de Rabat-Salé*, thèse de 3è cycle, IUP Créteil, janvier 1982.
- Kepem (G), Barbar (K), *Le waqf dans l'Egypte contemporaine*, Dossiers du CEDEJ I, Le Caire 1982.
- Lezbet (Djaafar), *Urbanisation spontanée ou urbanisation officielle clandestine*, in, recherches sur l'évolution des systèmes de la promotion foncière et immobilière dans les villes des pays en voie de développement, juin 1981.
- Lipietz (Alain), Le capital et son espace, Edit. Economie et Socialisme, 34, Paris 1977.
- Moheildine (Amr), *The role of the construction sector in the egyptian economy*, unpublished, Cairo, 1980.
  - *External migration of egyptian labor*, a paper submitted to ILO strategic employment mission to Egypte. 1980.
  - *Migration and employment in the construction sector* : *critical factors in egyptian development*. Cairo University/MIT, 1978.
- Molina (Marie), *Gestion foncière, production immobilière et habita populaire. Bibliographie analytique*. A paper submitted to recherche sur .... Op.cit.
- Pajoni (Raoul), *le foncier et l'immobilier, piège de l'épargne sociale et phagocytes de l'acumulation dans les pays capitalistes dépendants* , a pare submitted to, recherche sur..Ibid.
- Pretceille (Edmond), *La producion des grands ensembles*, Edit. Mouton, 1973.
- Pottier (Claude), *La logique du financement public de l'urbanisation*. Edit.Mouton, Paris, La- Haye, 1975.
- Riou (Annie), *Propriété foncière et processus d'urbanisation*, CSU, 1973.
- Raymond (André), *Le Caire*, in L'Egypte d'aujourd'hui, permanences et changements, Edit. CNRS, 1977.
- Santos (Milton), *Les villes du Tiers Monde*, Edit. M. Th. Génin, Paris 1971.
  - *L'espace partagé, les deux circuits de l'économie urbaine des pays sous-Développés* Edit. M. Th. Génin, Paris 1971.

- Selim (Tarek), Janet (Kosh) & Omar (El Gamal), *Organization and operation of the cosntruction industry in housing and cosntruction* in Egypt. Interim report, working papers 1978. T.A.P. Report 80- 6 .
- Selim (Tarek), David B. (Ashley), *Ressources and contractors in Egypt : a reiew of management of the construction industry in Egypt.* Seminar proceedings, January 19- 20 ; 1980. Cairo/Egypt, T.A.P. Report, 80- 6.
- Theret (Bruno), Dechervois (Miguel), *Contribution à l'étude de la rente foncière urbaine*, Edit. Mouton, 1979.
- Topalov (Christian), Capital et propriété foncière, Centre de Sociologie urbaine. Edit. Copedith. Paris 1973.
  - *Les promoteurs immobiliers*, Edit.Mouton, Paris, La- Haye, 1975.
- Tribillon (Jean-François), *De la sphère juridique au champ social.* Janvier 1982. texte diffusé dans le cadre du réseau P.F.I./PVD, op. cit.
  - *La clientèle foncière de l'Etat*, texte diffusé dans le cadre du réseau P.F.I./PVD, op. cit.
- Weaton (William C.), Abdulmohsen (Barrada), Annez (Philippe), *Public policy and the economics of housing in the housing and construction industry in Egypt.* Interim report, working papers. 1978. TAP report 79- 5.
  - *Public policy and he shortage of housing in the housing and construction industry in Egypt.* Interim report, working papers. 1978. TAP report 80- 13.
- Zakareya (Mona), *Remarques sur la complémentarité des espaces de l'habitat et du travail dans la vieille ville du Caire.* contribution à la table ronde : Politiques urbaines, Lyon, 1920/ novembre 1982.

Reports and studies

- A.B.T. Associated, *Informal Housing in Egypt*, Mars 1982.
- Dames and Moore, *Cairo metropolitain area land use, infrastructure development study*, september 1981.
- ES-Parsons. EGC Cairo, *Socio-economic report on proposed service areas*, General organization of Greater Caro water supply. ARE, March 1980.
- General organization for physical planning, Doxiades associates, *Study for lowest income housing, Egypt urban development project.* World bank/ Ministry of housing, december 1977.
- National centre for social and criminilogical research, Us Agency for internatinal development, *Kafr el Elew, Arab rashed, Arab Goneim, Arab Zein, Cse studies of urban settlement in Greater Cairo*, Cairo, 1981.
- Padco Inc. With engineering consultants group and Sherif Al hakim & asociates. *The national urban policy study, working paper on urban development standard and costs.* October 1980.

- Joint housing team, ministry of housing and reconstruction, ministry of planning with the office of housing agency for international development (USA), *Immediate action proposal for housing in Egypt*, Cairo, June 1976.

    - *Housing and community upgrading for low income egyptians, August* 1977.
    - *Urban land use in Egypt.*
    - *Urban land use in Egypt, appendix, August 1977.*
    - *Housing finance in Egypt.*

GOPP With OTUI and IAURIF, *Greater Cairo Region, long range development scheme, master scheme*, February 1983.

فهرس الأشكال والصور

الأشكال

الصور

فهرس الجداول